



A BME GROWTH

Madrid, 20 de enero de 2022

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 cuarto 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

HOTELES

S O C I M I



Informe Trimestral

4º Trimestre 2021

bankinter
investment

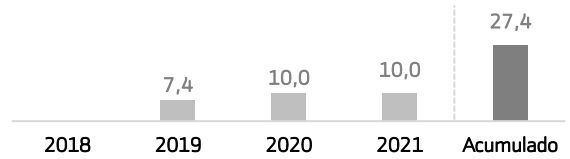
Resumen del Fondo

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) (e)	€676,1M
Apalancamiento (LTV)	43,6%
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%

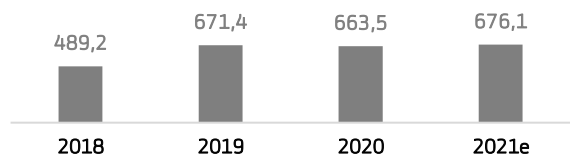
Nota: Datos a 31 de diciembre de 2021.
(e) Valoración provisional a 31 de diciembre de 2021.

Rentabilidad

Distribuciones (€M)



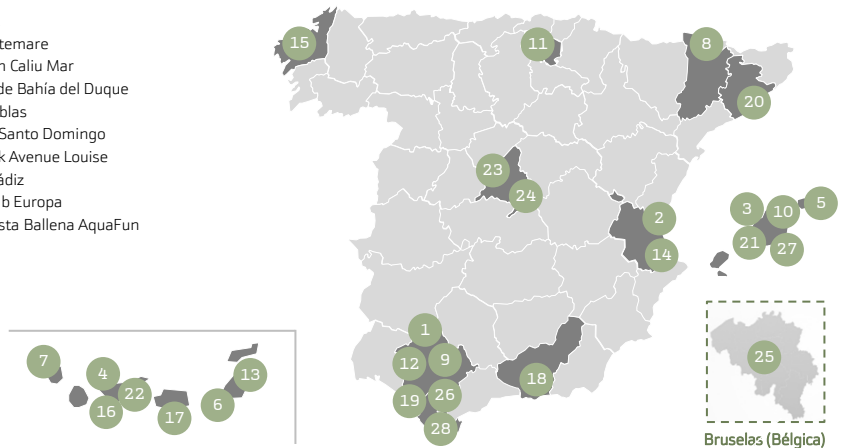
Valor bruto de activos – GAV (€M)



Nota: Valoraciones a 31 de diciembre de cada año, salvo en el caso de 2020 (cuya fecha es 30 de septiembre de 2020 e incluye valoración de algunos activos a febrero de 2021) y 2021e (se trata de una valoración provisional a 31 de diciembre de 2021).

Localización de la cartera

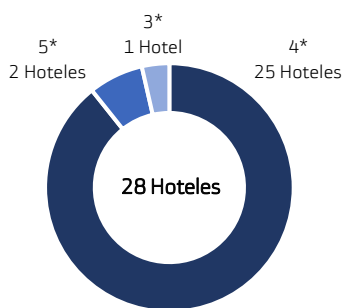
- Meliá Sevilla
- Meliá Valencia
- Alua Calas de Mallorca
- Sol Costa Atlántic
- Sol Falcó
- Sol Fuerteventura Jandía
- Sol La Palma
- Autograph Collection Baqueira
- AC Ciudad de Sevilla
- AC Ciutat de Palma
- AC General Álava
- AC Sevilla Forum
- Eurostars Las Salinas
- Eurostars Rey Don Jaime
- Exe 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



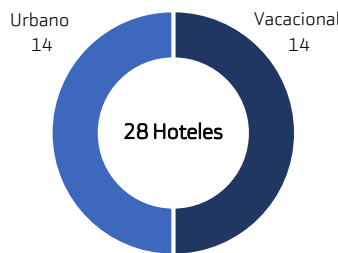
Nota: Datos a 31 de diciembre de 2021.

Desglose de la cartera

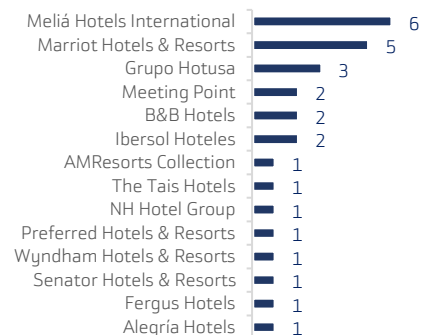
Categoría



Tipología



Cadena Hotelera



Nota: Datos a 31 de diciembre 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 un tercer trimestre del año marcado por la recuperación del mercado emisor español y los diversos cambios en las políticas sobre movilidad en los distintos mercados emisores europeos, el último trimestre del año hacía prever una recuperación casi completa de la industria de manera casi inminente (ej. la programación de vuelos a los destinos en las Islas Canarias para la temporada invierno 2021-22 llegó a superar la del invierno 2019).

En el mes de septiembre de 2021 España recibió 4,7 millones de turistas internacionales que representaban el 53% del volumen de turistas internacionales previos a la pandemia y un 311% más que en el mismo mes de 2020. Hasta el mes de septiembre el número de turistas que visitaron España rozaba los 19,7 millones. En noviembre España registró un total de 3,3 millones de turistas internacionales, superando ampliamente los 456.814 del mismo mes de 2020. Entre enero y noviembre la cifra acumulada de turistas internacionales incrementaba hasta los 28,2 millones.

A principios del mes de diciembre, el volumen de reservas tanto para el puente de diciembre como para las festividades navideñas invitaban al optimismo en los distintos agentes de la industria. Con la aparición de los primeros casos de la nueva variante Covid-19 (Ómicron) en Europa se empezaron a producir las primeras cancelaciones de reservas no sólo para el mes de noviembre sino también para los primeros meses del 2022.

A pesar de la incertidumbre actual, la industria turística muestra su optimismo proyectando la vuelta al escenario previo a la pandemia para actividades como los servicios de alojamiento, transporte aéreo, operadores, agencias o servicios de reservas, en el periodo entre el primer y último trimestre de 2022.

Otros indicadores de especial relevancia, según informe de Proyecciones de Banco de España son: i) PIB: se espera que en 2021 y 2022 tenga crecimientos por encima del 4,5%; ii) tasa de desempleo: mejora respecto a septiembre, con una estimación a cierre de año del 15%; iii) inflación estimada del 3,0% en 2021 y del 3,7% en 2022 y iv) entorno de bajos tipos de interés que impulsa al sector inmobiliario frente a otras alternativas de inversión.

A septiembre de 2021 y según informe de Christie & Co, la inversión hotelera en España se había acercado a los niveles previos a la pandemia, llegando a alcanzar €2.300M, superando en un 250% el volumen registrado en el mismo periodo de 2020. España ha recuperado el foco de la inversión, representando casi un 18% del total de la inversión en Europa. La inversión se ha centrado en el mercado urbano, sobre todo en Barcelona, con activos de 4 y 5 estrellas principalmente y a precios previos a la pandemia de Covid-19. Las operaciones llevadas a cabo, han sido operaciones de cartera, así como de activos prime.

En 2022, se espera que en el sector lleve a cabo inversiones sustanciales en reformas así como en la construcción de nuevos hoteles, de cara a cualificar y renovar la oferta hotelera en el medio plazo. Según informe de Colliers, en 2022 se espera que se inviertan aproximadamente €2.800M en España.

Operaciones realizadas

Durante el año 2021, los hoteles de ATOM han recuperado progresivamente el ritmo de actividad previo a la pandemia. Para ello, se ha realizado un esfuerzo de las manos de los operadores hoteleros para llevar a cabo las reaperturas de los hoteles que estaban pendientes, cumpliendo siempre con la normativa sanitaria y de seguridad, con el objetivo de capturar la mayor demanda posible en sus mercados de referencia. Adicionalmente, se ha trabajado conjuntamente con operadores verticalmente integrados en la cadena de valor, para garantizar un flujo de turistas recurrente hacia los activos de ATOM; especialmente en aquellos de perfil vacacional.

Actualmente, la Sociedad cuenta con 20 hoteles abiertos de los 28 que componen la cartera, presentando distintos niveles de actividad en función de su localización. De los 8 hoteles cerrados, seis lo están por su carácter estacional, mientras que los dos restantes se encuentran en la siguiente situación: i) el hotel Meliá Valencia está finalizando sus procesos de reforma, con reapertura estimada en el presente mes de enero; y ii) el hotel Sol La Palma, cerrado como consecuencia de la erupción volcánica de La Palma, está trabajando para poder reiniciar la actividad tan pronto como sea posible. El hotel, situado a más de 3,5km del foco principal de la erupción del volcán Cumbre Vieja en La Palma el pasado 19 de septiembre, tuvo que ser desalojado y cerrado siguiendo instrucciones de las autoridades locales y de protección civil. El proceso de cierre se realizó en coordinación con su operador (Meliá Hotels International) sin percances personales y materiales. La Sociedad ha monitorizado la situación del volcán en todo momento, y con el cese de su actividad, se están iniciando las labores de reacondicionamiento del activo, para poder reabrirlo y operar en condiciones normales. Actualmente la zona, se encuentra restringida para el acceso del turismo; a causa de la existencia de gases. Se espera que estos gases desaparezcan en el corto plazo. Desde el primer momento, se ha estado documentando y analizando los potenciales daños del activo con la aseguradora.

Durante este año 2021, ATOM ha mantenido los mismos niveles de cobro de rentas que en el ejercicio anterior (superiores al 90%). 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 del negocio de la Sociedad, cuyos contratos de arrendamiento están basados – en un elevado porcentaje – en rentas mínimas garantizadas. Se vuelve a poner de manifiesto la calidad de los activos de la cartera 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 de Covid-19 a medida que se vayan normalizando las condiciones del mercado turístico.

Adicionalmente, cabe destacar la finalización del proceso de reforma integral del Labranda Suites Costa Adeje, que concluyó el pasado mes de noviembre de 2021, pudiéndose inaugurar el hotel oficialmente en diciembre. En relación con el mismo hotel, durante el cuarto trimestre de 2021, la Sociedad ha seguido realizando diferentes adquisiciones de los apartamentos restantes del complejo hotelero, con el objetivo de controlar todas las unidades de alojamiento.

Operaciones realizadas (cont.)

El hotel Meliá Valencia alcanza su fase final de labores de reparación de fachada del hotel, así como de la reforma completa de 60 habitaciones premium. El hotel reabrirá finalmente sus puertas el presente mes de enero de 2022.

Por último, se sigue 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 €676,1M, según borrador de informe de experto independiente (Savills) a diciembre de 2021, lo que representa una revalorización de € 34M (+5,3%) frente al precio de compra e inversión de mejora implementada en la cartera. Asimismo, la valoración actual representa una apreciación cercana al 2%, frente a la valoración de septiembre de 2020 y a las actualizaciones de enero de 2021. El apalancamiento medio se sitúa en el 43,6%.

Estrategia de inversión y rentabilidad

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.

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. Desde su lanzamiento ATOM ha realizado distribuciones por un importe total de € 27,4M.

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: 405
- 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	2021E ⁽¹⁾
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	6.647
Cifra de negocios (anual)	€M	24,7	33,4	37,3	36,4
GAV	€M	489,2	671,4	663,5	676,1
LTV	%	43%	38,7%	43,5%	43,6%
EPRA NAV	€M	309,0	365,5	358,3	369,1

(1) Pendiente de cierre de auditoría

Calendario tentativo

1º Trimestre 2022

- Publicación de las participaciones significativas a 31 de diciembre de 2021.
- Publicación de las Cuentas Anuales auditadas del ejercicio 2021.
- Publicación de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas

2º Trimestre 2022

- Publicación informe de actividad del primer trimestre de 2022.

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)