



A BME GROWTH

Madrid, 21 de abril 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 227 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 primer trimestre del año 2022.

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

1^{er} Trimestre 2022

bankinter
investment

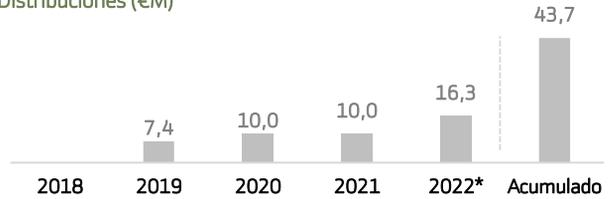
Resumen del Fondo

Activos objetivo	Hoteles
Geografía	España (p puntualmente, en el extranjero)
Formato	SOCIMI
Fecha de lanzamiento	Enero 2018
Capital	€327,6M
- Bankinter	€17,3M
- Socio Gestor	€12,3M
Capital invertido	100%
Inversión (GAV)	€702M ^(*)
Apalancamiento (LTV)	45,5%
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%

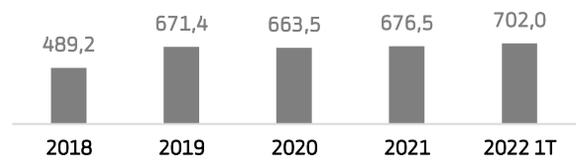
(*) Valoración a 31 de diciembre de 2021 más el valor de compra de las participaciones del Hotel Senator Barcelona

Rentabilidad

Distribuciones (€M)



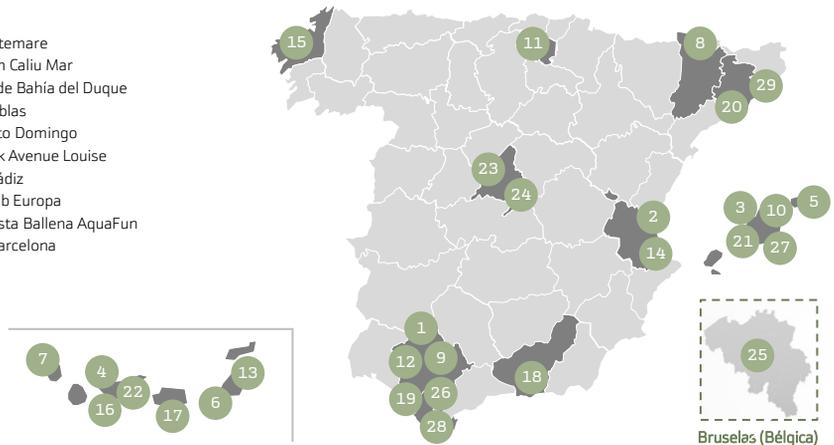
Valor bruto de activos – GAV (€M)



(*) Propuesta del Consejo, pendiente de aprobación en la Junta General de Accionistas el 22 de abril de 2022.
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 2022 1T (corresponde a la valoración de 31 de diciembre de 2021 más el valor de compra de las participaciones del Hotel Senator Barcelona)

Localización de la cartera⁽³⁾

- | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Meliá Sevilla | 19. B&B Jerez |
| 2. Meliá Valencia | 20. Ibersol Antemare |
| 3. Alua Calas de Mallorca | 21. Ibersol Son Caliu Mar |
| 4. Sol Costa Atlantis | 22. Las Villas de Bahía del Duque |
| 5. Sol Falcó | 23. NH Las Tablas |
| 6. Sol Fuerteventura Jandía | 24. Hotel Santo Domingo |
| 7. Sol La Palma | 25. Trademark Avenue Louise |
| 8. Autograph Collection Baqueira | 26. Senator Cádiz |
| 9. AC Ciudad de Sevilla | 27. Fergus Club Europa |
| 10. AC Ciutat de Palma | 28. Alegría Costa Ballena AquaFun |
| 11. AC General Álava | 29. Senator Barcelona |
| 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 | |



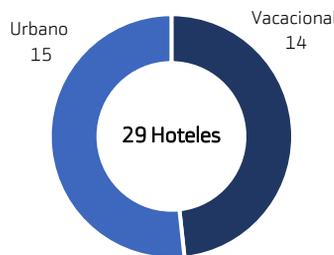
Nota: Datos a 31 de marzo de 2022.

Desglose de la cartera⁽³⁾

Categoría



Tipología



Cadena Hotelera



Nota: Datos a 31 de marzo de 2022.

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.
3. Se incluye el hotel Senator Barcelona, cuya adquisición se realizó el 29 de marzo de 2022.

Análisis del sector

Después de poner fin al año 2021, caracterizado por los efectos adversos de Ómicron y una temporada alta estival de las más volátiles que se recuerda en la serie histórica del turismo en España, el comienzo del 2022 ha mostrado un alentador y progresivo paso hacia la recuperación de la actividad turística y las ventas de 2019, año en que España fue el segundo país más visitado del mundo.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en 2021 la afluencia de viajeros en España fue de 31,18 millones de turistas extranjeros (un 37% con respecto al histórico dato de 2019 y un 65% más que en 2020). Durante los dos primeros meses de 2022, se mostró una mejora significativa en la tendencia, con la llegada de 5,6 millones de turistas extranjeros (un 66% con respecto a los datos de los años 2019 y 2020). Sólo en el mes de febrero 2022, llegaron a España 3,2 millones de viajeros internacionales, cifra 10 veces mayor a la de 2021 y un 71% respecto a los datos previos a la pandemia, siendo el gasto de 3.700 millones de euros, un 78% respecto a los datos de 2019. Desde febrero, según el informe de Exceltur de abril 2022, se ha observado una fuerte tendencia a la recuperación de las reservas turísticas en España (recobrando 12 puntos respecto a enero y cerrar el mes un -12,6% vs 2019), reflejo de la notable demanda latente.

Los principales mercados emisores fueron Reino Unido, Francia y Alemania, si bien los mayores crecimientos interanuales se registran en Países Nórdicos, Irlanda y Países Bajos. Aún así, el número de viajeros en los últimos meses siguió siendo mayoritariamente de procedencia nacional, situándose en torno al 60% del total.

Para el conjunto de 2022, según el informe de Exceltur de abril de 2022, se espera que el PIB turístico podría alcanzar los 141.681 millones de euros, representando un 91,6% de los niveles prepandemia de 2019. Ello supone una revisión al alza de 6.000 millones de euros de actividad turística en 2022 frente a la previsión de enero, y 52.000 millones de euros por encima del PIB turístico de 2021, si bien todavía algo inferiores a los 154.738 millones de euros de PIB turístico en 2019.

A nivel de inversión, según el Informe de Inversión Hotelera 2021 de Colliers, se espera que en 2022 el sector acometa inversiones sustanciales en reformas, así como en la construcción de nuevos hoteles, de cara a mejorar y renovar la oferta hotelera en el medio plazo, invirtiendo en España aproximadamente 2.800 millones de euros. El 2021 fue año récord en este sentido, habiéndose invertido en España 3.190 millones de euros, cifra 3,5 veces superior a la inversión en 2020 y superando incluso los datos de 2019 prepandemia en un 35%.

Por último, es importante recalcar que a día de hoy hay muchos desafíos presentes, con grandes condicionantes macroeconómicos y políticos. Por tanto, siempre que se consolide la evolución favorable de la pandemia y el conflicto bélico en Ucrania sea de corto alcance temporal y territorial, se podrá contemplar la consolidación de esta senda de paulatina recuperación total de la actividad turística.

Operaciones realizadas

Durante el año 2021 los hoteles de ATOM recuperaron progresivamente el ritmo de actividad previo a la pandemia de Covid-19. Para ello, se realizó un esfuerzo de la mano de los operadores hoteleros para llevar a cabo las reaperturas de los hoteles que restaba por poner en funcionamiento, con el objetivo de capturar la mayor demanda posible en sus mercados de referencia. Adicionalmente, se trabajó conjuntamente con turoperadores verticalmente integrados en la cadena de valor para garantizar el flujo recurrente de turistas hacia los activos de ATOM, especialmente en aquellos de perfil vacacional.

Actualmente, la Sociedad cuenta con 23 hoteles abiertos de los 29⁽¹⁾ que componen la cartera, presentando distintos niveles de actividad en función de su localización. De los 6 hoteles cerrados, cinco lo están por su carácter estacional, mientras que el sexto es el hotel Sol La Palma, cerrado como consecuencia de la erupción del volcán de Cumbre Vieja en La Palma, donde se está trabajando para poder reiniciar la actividad tan pronto como sea posible. El hotel, situado a más de 3,5km del foco de erupción del volcán Cumbre Vieja en La Palma, 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 el operador (Meliá Hotels International) sin consecuencias personales ni materiales. La Sociedad monitorizó la situación del volcán en todo momento, y con el cese de su actividad, se iniciaron las labores de reacondicionamiento del activo, para poder proceder a su reapertura y operación en condiciones normales. Actualmente, la zona se encuentra restringida al acceso de turismo por la dificultad en el acceso y la existencia de gases. Se espera que estos gases desaparezcan en el corto plazo. Desde el primer momento se documentaron y analizaron los potenciales daños sufridos por el activo con la aseguradora y hasta la fecha actual, las rentas están cubiertas por el seguro contratado por la compañía y por el Consorcio de Compensación de Seguros.

Durante el primer trimestre del año, ATOM ha seguido manteniendo los mismos niveles de cobro de rentas que en el ejercicio anterior, es decir, casi la totalidad. Además, sigue cobrando parte de las rentas aplazadas en 2020 y 2021, según los distintos acuerdos alcanzados con los operadores como consecuencia de los cierres causados por la pandemia de Covid-19. 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 pandemia de Covid-19 a medida que se vayan normalizando las condiciones del mercado turístico.

El hotel Meliá Valencia reabrió sus puertas el pasado mes de enero, manteniendo su operativa normal, a falta de finalizar trabajos residuales y fases finales de la reforma demoradas por el impacto de las medidas restrictivas causadas por la aparición de la variable Ómicron de Covid-19 en diciembre de 2022. La reforma del zócalo del hotel (parte baja de la fachada) es el único elemento pendiente. Se prevé esté finalizada en el tercer trimestre de 2022 con el objetivo de perjudicar al mínimo la operativa diaria del hotel.

Por último, se sigue trabajando en conjunto con los operadores para diseñar planes de inversión en obras de mejora y reposicionamiento a futuro.

1. Se incluye el hotel Senator Barcelona, cuya adquisición se realizó el 29 de marzo de 2022.

Principales características de la inversión

ATOM se encuentra invertido en su totalidad. Cuenta con una cartera de 29 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 €702M⁽¹⁾, lo que representa una revalorización de €34M (+5,1%) 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, situándose ya prácticamente en niveles pre-Covid 19 (apreciación del 1% realizando una comparación "Like for Like"). El apalancamiento medio se sitúa en el 45,5%.

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 tanto por el la pandemia de Covid-19 como por el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania.

Gracias a su solvencia y generación de caja en el ejercicio 2021, el Consejo de Administración ha propuesto a la Junta General del próximo día 22 de abril de 2022 una distribución de €16,3M (equivalente a un 5% del capital aportado por los inversores). Desde su lanzamiento, y contando con la propuesta del año 2022, ATOM habría realizado distribuciones por un importe total de €43,7M.

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 Hotel Santo Domingo**
- Ubicación: Madrid
 - Tipología: Urbano
 - Categoría: 4*
 - Habitaciones: 200
 - Marca: Hotel Santo Domingo
 - Cadena: Independiente



- 25 Trademark Avenue Louise**
- Ubicación: Bruselas (Bélgica)
 - Tipología: Urbano
 - Categoría: 4*
 - Habitaciones: 78
 - Marca: Trademark
 - Cadena: Wyndham Hotels



- 26 Senator Cádiz**
- Ubicación: Cádiz
 - Tipología: Urbano
 - Categoría: 4*
 - Habitaciones: 91
 - Marca: Senator
 - Cadena: Senator Hoteles & Resorts



- 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



- 29 Senator Barcelona**
- Ubicación: Barcelona
 - Tipología: Urbano
 - Categoría: 4*
 - Habitaciones: 213
 - Marca: Senator
 - Cadena: Senator Hotels & Resorts

Evolución histórica de principales magnitudes

Concepto	Unidad	2018	2019	2020	2021	1T22 ⁽¹⁾
Hoteles	#	21	27	28	28	29
- Urbanos	#	9	13	14	14	15
% s/Total	%	43%	48%	50%	50%	51,7%
- Vacacionales	#	12	14	14	14	14
% s/Total	%	57%	52%	50%	50%	48,3%
Habitaciones	#	5.232	6.465	6.626	6.650	6.863
Cifra de negocios (anual)	€M	24,7	33,4	37,3	36,4	9,4
GAV	€M	489,2	671,4	663,5	676,5	702
LTV	%	43%	38,7%	43,5%	43,6%	45,5%
EPRA NAV	€M	309,0	365,5	358,3	374,7	375,9

1. Cifras a 31 marzo 2022 no auditadas.

Calendario tentativo

2º Trimestre 2022

- Publicación del informe de actividad del primer trimestre de 2022.
- Celebración de la Junta General Ordinaria (22 de abril de 2022 en primera convocatoria).
- 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" 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)