



A BME GROWTH

Madrid, 28 de julio 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 segundo 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

2^{er} Trimestre 2022

bankinter
investment

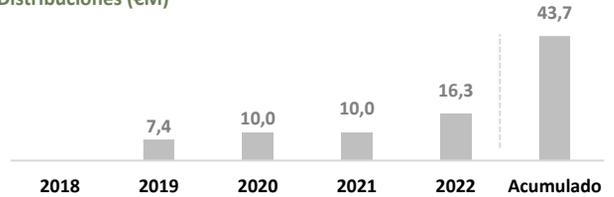
Resumen del Fondo

Activos objetivo	Hoteles
Geografía	España (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)	47,3%
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%

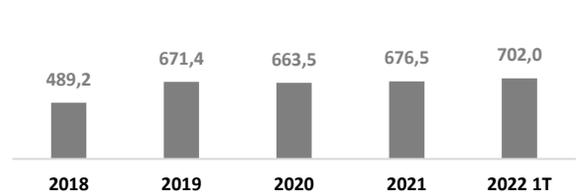
^(*) Valoración a 31 de diciembre de 2021 más el valor de compra de las participaciones del Hotel Ilunion Les Corts

Rentabilidad

Distribuciones (€M)



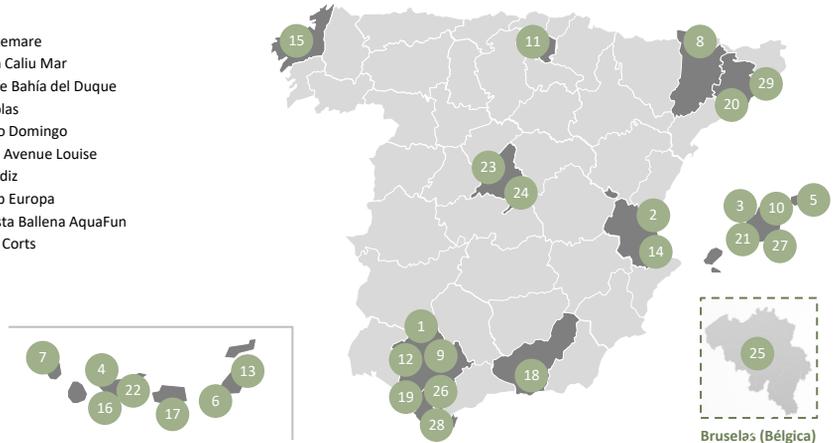
Valor bruto de activos – GAV (€M)



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 2022 1T (corresponde a la valoración de 31 de diciembre de 2021 más el valor de compra de las participaciones del Hotel Ilunion Les Corts)

Localización de la cartera⁽³⁾

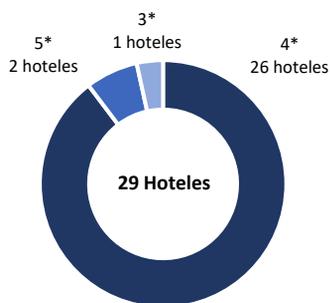
- | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Meliá Sevilla | 19. B&B Jerez |
| 2. Meliá Valencia | 20. Ibersol Antemare |
| 3. Alua Calas de Mallorca | 21. Ibersol Son Caliu Mar |
| 4. Sol Costa Atlantis | 22. Las Villas de Bahía del Duque |
| 5. Sol Falcó | 23. 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. Ilunion Les Corts |
| 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 | |



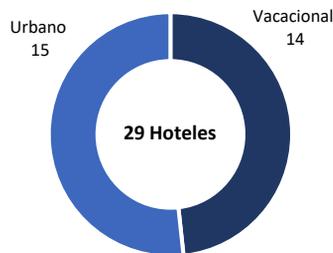
Nota: Datos a 30 de junio de 2022.

Desglose de la cartera⁽³⁾

Categoría



Tipología



Cadena Hotelera



Nota: Datos a 30 de junio 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 Ilunion Les Corts, cuya adquisición se realizó el 29 de marzo de 2022.

Análisis del sector

El inicio del año estuvo marcado por una ralentización de la actividad turística a causa de los efectos adversos de Ómicron seguido por el conflicto bélico en Ucrania. Con el avance del segundo trimestre, se ha comprobado una mejora generalizada de todos los datos del sector, impulsados por el denominado “furor viajero” instalado en toda Europa, en el que se ha producido una aceleración en la recuperación de la demanda turística.

Esta demanda ha repuntado principalmente gracias a los viajes familiares y de ocio, junto con la mejoría del segmento de negocios y MICE (reuniones, incentivos, congresos y eventos), y ha sido causado por las ganas de viajar después de estos años de pandemia, que están por encima de los condicionantes negativos macroeconómicos (inflación energética y alimentaria, corte en las cadenas de suministro, subida de tipos de intereses), así como la continuación del conflicto bélico en Ucrania. Todo ello, según Exceltur, ha llevado a que el PIB turístico del segundo trimestre de 2022 sea un 1,1% superior al del 2019.

Este repunte de la actividad y de facturación, no se ha visto reflejado en los resultados empresariales, debido al aumento de los costes (energéticos, suministros así como laborales) así como de la dificultad generalizada de contratación de mano de obra cualificada (a pesar de que el nivel de empleo del sector turístico, alcanzó en junio niveles de 2019). Estos hechos, han provocado un alza en los precios turísticos respecto a niveles pre-pandemia (+7% vs 2019), aunque por debajo del reciente IPC publicado por el INE y del conjunto de aumento de precios de la economía española (+10,3%).

La demanda extranjera ha repuntado en los dos últimos meses, mayo y junio, siendo en este caso los países de centro y este de Europa los que tienen cifras más positivas con respecto a 2019, mientras que para Reino Unido, Alemania e Italia su recuperación es más lenta. Los mercados de larga distancia, como Latinoamérica y EEUU empiezan a presentar una recuperación, este todavía no es el caso de los mercados asiáticos.

La demanda nacional ha continuado siendo importante, tras una buena Semana Santa y escapadas durante todo el trimestre. Si bien es verdad, esta demanda se ha empezado a trasladar a destinos internacionales.

La perspectiva para el tercer trimestre, según Exceltur, está marcada por una continua aceleración de la demanda de viajes europeos y españoles, a pesar del incremento del coste de transporte y a una menor renta disponible. Para el empresario turístico, la facturación será similar a la del año 2019, aunque su margen y rentabilidad será menor, al no poder repercutir en su totalidad el incremento de los costes energéticos, laborales y de suministros.

Operaciones realizadas

Actualmente, la Sociedad cuenta con 27 hoteles abiertos de los 29 que componen la cartera, presentando distintos niveles de actividad en función de su localización. De los 2 hoteles cerrados, uno de ellos es debido a su carácter estacional, mientras que el segundo es el hotel Sol La Palma, actualmente cerrado como consecuencia de la erupción del volcán de Cumbre Vieja en La Palma y los gases presentes en la zona de Puerto Naos, 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 existencia de gases, solucionadas ya las comunicaciones y accesos. 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. Para el 4^o trimestre del año, se espera que el hotel se encuentre totalmente operativo.

Durante el segundo trimestre del año, ATOM ha seguido manteniendo los mismos niveles de cobro de rentas que en el trimestre anterior, es decir, cobrando todas las rentas presupuestas de renta mínima garantizada para el ejercicio, así como 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.

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 2021. 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, una vez recuperadas las restricciones para viajar.

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 47,3%.

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 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, la Sociedad, tras la aprobación de la Junta General celebrada el 22 de abril de 2022, distribuyó un dividendo de €16,3M (equivalente a aproximadamente un 5% del capital aportado por los inversores), en línea con el plan de negocio de la compañía.

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: 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 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 Ilunion Les Corts**
- Ubicación: Barcelona
 - Tipología: Urbano
 - Categoría: 4*
 - Habitaciones: 213
 - Marca: Ilunion
 - Cadena: Ilunion Hotels

Evolución histórica de principales magnitudes

Concepto	Unidad	2018	2019	2020	2021	2T22 ⁽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	19,6
GAV	€M	489,2	671,4	663,5	676,5	702
LTV	%	43%	38,7%	43,5%	43,6%	47,3%
EPRA NAV	€M	309,0	365,5	358,3	374,7	368,3

1. Cifras a 30 e junio de 2022 no auditadas.

Calendario tentativo

3º Trimestre 2022

- Publicación del informe de actividad del segundo trimestre de 2022.
- Publicación de las participaciones accionariales significativas
- Información financiero 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)