A BME GROWTH

Madrid, 24 de octubre 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 tercer 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 SOCIMI

Informe Trimestral

3er Trimestre 2022

bankinter investment

ATOM Hoteles SOCIMI, S.A.

3er Trimestre 2022

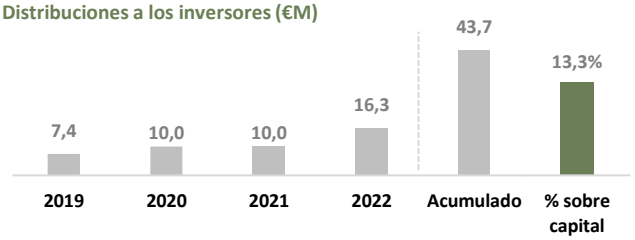
Resumen del Fondo

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)	46,1%
Plazo inversión	2 años
Plazo vehículo	7 años (+1+1+1)
Socio Gestor	
Retorno anual medio objetivo[1]	>5,0%
TIR neta objetivo[2]	>9,0%

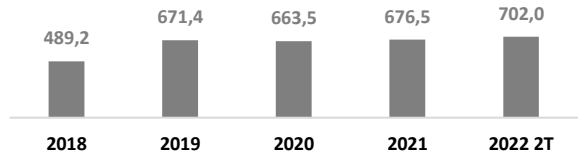
(*) Valoración a 31 de diciembre de 2021 más el valor de compra de las participaciones del Hotel Ilunion Les Corts

Rentabilidad

Distribuciones a los inversores (€M)



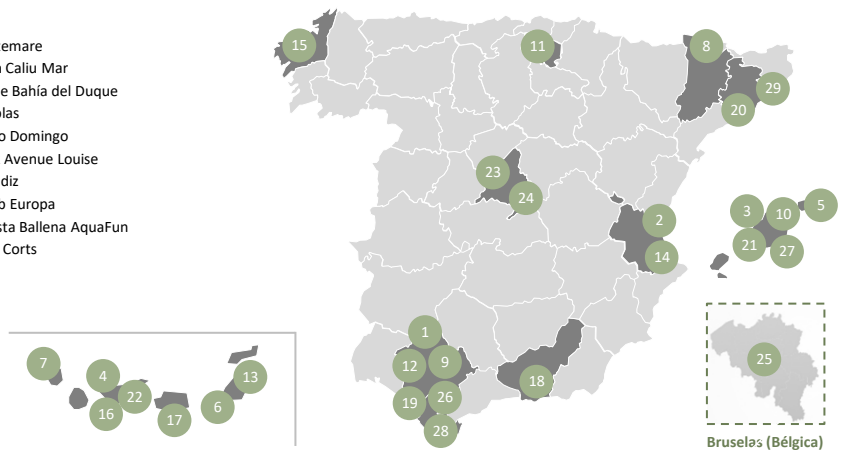
Valor bruto de activos – GAV (€M)



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 2T (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 los hoteles de la cartera

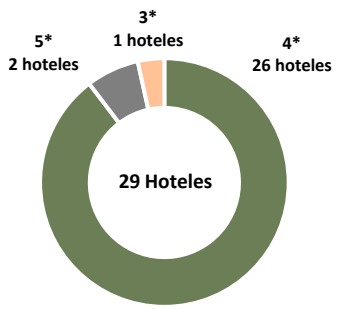
1. Meliá Sevilla
2. Meliá Valencia
3. Alua Calas de Mallorca
4. Sol Costa Atlantis
5. Sol Falcó
6. Sol Fuerteventura Jandía
7. Sol La Palma
8. Autograph Collection Baqueira
9. AC Ciudad de Sevilla
10. AC Ciutat de Palma
11. AC General Álava
12. AC Sevilla Forum
13. Eurostars Las Salinas
14. Eurostars 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. Hotel Santo Domingo
25. Trademark Avenue Louise
26. Senator Cádiz
27. Fergus Club Europa
28. Alegría Costa Ballena AquaFun
29. Ilunion Les Corts



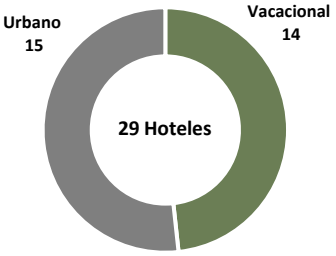
Nota: Datos a 30 de septiembre de 2022

Desglose de la cartera

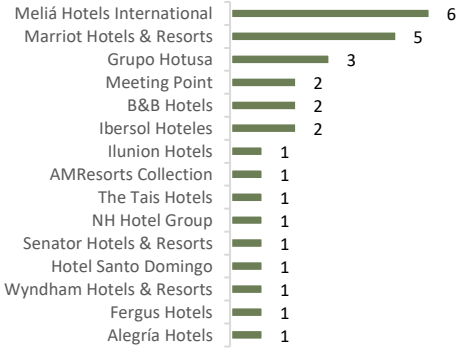
Categoría



Tipología



Operadores



Nota: Datos a 30 de septiembre 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.

Análisis del sector

El balance del verano 2022 ha sido muy positivo de forma general y especialmente en los considerados principales destinos vacacionales de España. La temporada estival cierra con un crecimiento en la actividad del **2,7% con respecto a 2019**, lo que permitirá volver a la senda al sector, pese a un mal inicio del año marcado por ómicron. Se han consolidado las cifras de recuperación de los niveles previos a la pandemia, tanto en ocupación como en el "mix" de los diferentes mercados y la evolución de tarifa.

La llegada de **turistas internacionales** en los meses de julio y agosto ha sido **ligeramente inferior al año 2019 (-3%),** lo que muestra la recuperación de la confianza en el turismo internacional, acompasado con la fidelización del **turismo nacional, que ha sido incluso mayor al 2019 (+4%)**.

También se ha observado una alta demanda y una menor sensibilidad al precio del consumo de lujo y habitaciones premium y suites, ya no solo en destinos tradicionales, sino también de manera creciente en la Costa Blanca, Islas Canarias e Islas Baleares.

Los principales indicadores de rentabilidad, para el mes de agosto, según el INE, han superado con creces al año anterior, con crecimientos en **RevPar (ingreso medio diario por habitación disponible),** llegando hasta los **101,6€ de media (+30,9% vs 2021),** situándose en **116€ para hoteles de categoría 4 estrellas (+31,8% vs 2021).** Sin embargo, este repunte de la actividad y de facturación, no se ha visto reflejado tan significativamente 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).

La previsión para el último trimestre, aunque presenta una moderación en el crecimiento, también es positiva, con un **avance del 0,2% con respecto al mismo trimestre del año previo al Covid**, que fue de récord, tanto en el número de visitantes como en el PIB turístico. Las expectativas se sitúan ya casi a niveles de 2019, pese al difícil inicio del año a causa de la influencia de la variante ómicron; con 154.000 millones de euros de PIB, el sector cerraría 2022 al 99,4% con respecto de los datos de hace tres años.

Operaciones realizadas

Durante el tercer trimestre del año, **Atom ha mantenido los mismos niveles de cobro de rentas que trimestres anteriores**, es decir, cobrando todas las rentas presupuestadas de renta mínima garantizada para el ejercicio. Adicionalmente, se **ha aumentado el cobro de rentas variables a causa de la buena temporada estival.** Referente a las rentas diferidas con los operadores de los años 2020 y 2021 a causa de los cierres provocados por la pandemia de Covid-19, estas se siguen cobrando conforme a lo acordado entre las partes. El carácter defensivo de Atom se denota en que la mayor parte de las rentas cobradas por parte de Atom, son rentas mínimas garantizadas con los operadores. 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.

La cartera de activos de Atom está al día de inversiones, **faltando únicamente la implementación de un plan de mejora en el Trademark Avenue Louis by Wyndham** que conlleva la optimización de las instalaciones y mejora de mobiliario de habitaciones.

De este modo, la actividad en materia de inversiones en los activos se centra en ir aplicando el CapEx de recurrencia contractual, implementar partidas de mejora aprobadas post pandemia y controlar el estado de los activos asegurando que estos tengan un nivel adecuado de mantenimiento.

Paralelamente se está trabajando en el diseño de un potencial plan de inversión para algunos activos, con el objetivo de crear mayor rentabilidad al accionista.

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 46,1%.**

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 generada por el Covid-19, el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania y el aumento de los tipos de interés.

Gracias a su **solvencia y generación de caja en el ejercicio 2021**, la Sociedad, la Junta General celebrada el 22 de abril de 2022 **aprobó una distribución de €16,3M (equivalente a aproximadamente un 5% del capital aportado por los inversores),** en línea con el plan de negocio de la compañía.

1. Valoración a 31 de diciembre de 2021 más el valor de compra de las participaciones del Hotel Ilunion Les Corts.

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: 100
- 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

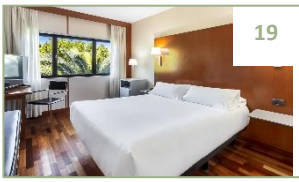
16 Labranda Suites Costa Adeje

- Ubicación: Tenerife
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 408
- 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

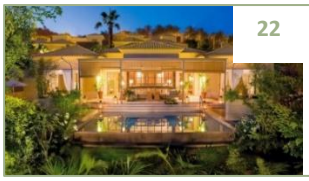
18 B&B Granada
- Ubicación: Granada
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 81
- Marca: B&B
- Cadena: B&B Hotels



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: 80
- 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: Alegría
- Cadena: Alegría 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	Sept 22(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 disponibles	#	5.232	6.465	6.626	6.650	6.861
Cifra de negocios (anual)	€M	24,7	33,4	37,3	36,4	33,2
GAV	€M	489,2	671,4	663,5	676,5	702
LTV	%	43%	38,7%	43,5%	43,6%	46,1%
EPRA NAV	€M	309,0	365,5	358,3	374,7	382,2

1. Cifras a 30 de septiembre de 2022 no auditadas.

Calendario tentativo

4º Trimestre 2022

- Publicación del informe de actividad del tercer trimestre de 2022.
- Información financiera del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022 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)