



## A BME GROWTH

Madrid, 27 de enero de 2023

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 cuarto 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.

bankinter  
investment



Informe 4° Trimestre 2022

**ATOM**  
HOTELSES  
S O C I M I

4  
2022

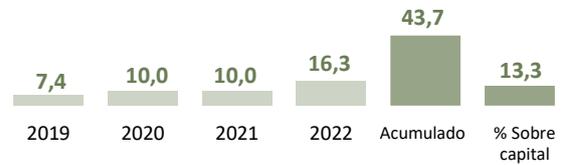
## Resumen del vehículo

Activos Objetivo Hoteles	Geografía España (puntualmente, en extranjero)	Formato Socimi
Fecha lanzamiento 01//2018	Capital €327,6M	Bankinter €17,3M
Capital Invertido 100%	Inversión (GAV) €782,4M*	Socio Gestor €12,3M
Apalancamiento (LTV) 40,6%	Período de inversión 2 años	Plazo Vehículo 7 años (+1+1+1)
Socio Gestor GMA	Retorno Anual Medio Objetivo <sup>1</sup> >5,0%	TIR Neta Objetivo <sup>2</sup> >9,0%

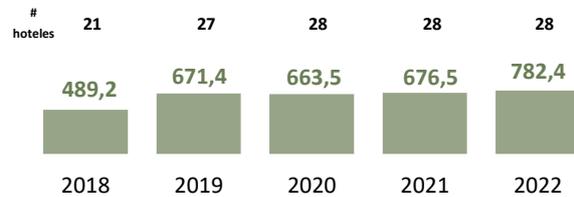
(\*) Valoración a 31 de diciembre de 2022.

## Rentabilidad

### Distribución a los inversores (M€)



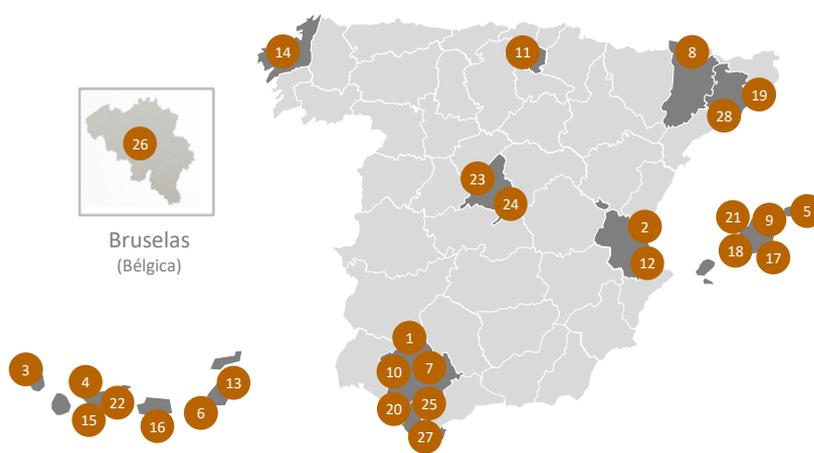
### Valor bruto de activos - GAV (M€)



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)

## Localización de hoteles de la cartera

- |                                  |                        |                            |
|----------------------------------|------------------------|----------------------------|
| 1 Meliá Sevilla                  | 23 NH Las Tablas       | 26 Trademark Avenue Louise |
| 2 Meliá Valencia                 | 24 Hotel Santo Domingo | 27 B&B Jerez               |
| 3 Sol La Palma                   | 25 Senator Cádiz       | 28 Ibersol Antemare        |
| 4 Sol Costa Atlantis             |                        |                            |
| 5 Sol Falcó                      |                        |                            |
| 6 Sol Fuerteventura Jandía       |                        |                            |
| 7 AC Ciudad de Sevilla           |                        |                            |
| 8 Autograph Collection Baqueira  |                        |                            |
| 9 AC Ciutat de Palma             |                        |                            |
| 10 AC Sevilla Forum              |                        |                            |
| 11 AC General Álava              |                        |                            |
| 12 Eurostars Rey Don Jaime       |                        |                            |
| 13 Eurostars Salinas             |                        |                            |
| 14 Exe Coruña                    |                        |                            |
| 15 Labranda Suites Costa Adeje   |                        |                            |
| 16 Labranda Costa Mogán          |                        |                            |
| 17 Fergus Club Europa            |                        |                            |
| 18 Fergus Palmanova Park         |                        |                            |
| 19 Ilunion Les Corts             |                        |                            |
| 20 Alegría Costa Ballena AquaFun |                        |                            |
| 21 Alua Calas de Mallorca        |                        |                            |
| 22 Las Villas de Bahía del Duque |                        |                            |



## Desglose



Nota: Datos a 31 de diciembre de 2022

- Distribución de caja a los inversores media durante la vida del vehículo. No incluye revalorización de la acción ni de los activos.
- 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.

## 4

## Análisis del sector

El cuarto trimestre del año ha estado marcado por la continuidad de los buenos resultados del verano 2022, propiciando una recuperación total de la actividad turística, como muestra el PIB turístico que ha alcanzado los 159 mil millones de euros (+1,4% superior a 2019). El turismo, en términos porcentuales, representa un 61% del crecimiento económico a nivel nacional, alcanzando un peso del 12,2% sobre el total de la economía española, según Exceltur. Todo esto se ha producido debido al incremento de tarifa, del incremento de los turistas y en parte por la rápida recuperación del MICE (turismo de incentivos, congresos y reuniones).

La demanda nacional sigue siendo el propulsor de la recuperación turística en España en 2022 gracias a la mejora de la demanda en productos hoteleros premium, así como unas tarifas más asequibles para el turista. La demanda extranjera, aún por debajo de niveles de 2019, sigue creciendo mes a mes, llegando a niveles de 2019 en los últimos meses del año. La demanda extranjera está caracterizada por una mayor intensidad en ingresos que en afluencia.

Para el año 2023, las perspectivas son positivas en cuanto a recuperación de los principales indicadores. El primer trimestre del año ha comenzado con un nivel de reservas superior al 2019, año récord, y las previsiones para el verano indican una mejora sobre los datos del 2019, si bien habrá que ver la evolución por el cambio de tendencia a reservas de última hora.

En cuanto a la inversión hotelera en España en 2022, alcanzó los 3.279 millones de euros en 2022, superando el registro del año 2021 en un 3,1%, lo que representa la continua evolución del sector. Estas compras se han caracterizado por ser en su mayoría compradores institucionales (extranjeros), que ven en España un potencial mercado, y predominando las operaciones de compra a través de portfolio. Por tipología, el segmento vacacional vuelve a predominar sobre el urbano, y destacando las zonas de Madrid y Baleares. Para el año 2023 se tienen buenas perspectivas desde el lado inversor, con un alto número de operaciones en el pipeline por parte de la parte compradora. Durante el año 2022, España se ha situado a la cabeza en volumen de inversión en la Unión Europea, superando a países como Alemania, Francia, Italia y Portugal.

## Evolución de la compañía

Durante el año 2022, se ha producido un incremento significativo de las rentas facturadas por la compañía, llegando hasta los €46M (pendiente de auditoría), lo que supone un crecimiento del 26% con respecto al año anterior y un 12% según lo presupuestado a inicios del año, causado en su mayoría por el incremento de las rentas variables, las cuales están indexadas a los ingresos de los operadores hoteleros, así como el incremento del IPC para las rentas mínimas garantizadas. Esto se ha visto soportado gracias a las labores realizadas en los últimos años durante el COVID de reposicionamiento de los activos y por las acciones de Asset Management.

De acuerdo con la política de rotación de Atom y aprobación en el Consejo, se ha desinvertido en el mes de diciembre el primer hotel de su cartera (B&B Granada) por importe de €5,5M, lo que supuso una revalorización de más del 30%. Con el importe de la venta, Atom ha disminuido parte de su deuda bancaria, y el resto se destinará a mayor caja de la Sociedad y remunerar al accionista (cumpliendo el régimen SOCIMI).

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.

## 4

## 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 €782,4M<sup>1</sup>, lo que representa una revalorización de €146M (+22,9%) frente al precio de compra e inversión de mejora implementada en la cartera. Asimismo, la valoración actual representa una apreciación cercana al 11,5% frente a la valoración de diciembre 2021, situándose ya en niveles superiores al Covid 19 (apreciación del 12,1% realizando una comparación "like for like"). El apalancamiento medio se sitúa en el 40,6%.

## 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 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. Desde su lanzamiento, Atom ha realizado distribuciones por un importe total de €43,7M.

1. Valoración a 31 de diciembre de 2022.

## Detalle de la cartera de inversión I

<p>01  </p> <p><b>Meliá Sevilla</b></p> <p> Sevilla</p> <p> 365</p> <p> Meliá</p> <p> Meliá Hotels International</p>		
<p>02  </p> <p><b>Meliá Valencia</b></p> <p> Valencia</p> <p> 303</p> <p> Meliá</p> <p> Meliá Hotels International</p>	<p>03  </p> <p><b>Sol La Palma</b></p> <p> La Palma</p> <p> 308  65</p> <p> Sol</p> <p> Meliá Hotels International</p>	<p>04  </p> <p><b>Sol Costa Atlantis</b></p> <p> Tenerife</p> <p> 290</p> <p> Sol</p> <p> Meliá Hotels International</p>
		
<p>05  </p> <p><b>Sol Falcó</b></p> <p> Menorca</p> <p> 450</p> <p> Sol</p> <p> Meliá Hotels International</p>	<p>06  </p> <p><b>Sol Fuerteventura Jandía</b></p> <p> Fuerteventura</p> <p> 294</p> <p> Sol</p> <p> Meliá Hotels International</p>	<p>07  </p> <p><b>AC Ciudad de Sevilla</b></p> <p> Sevilla</p> <p> 86</p> <p> AC</p> <p> Marriot Hotels &amp; Resorts</p>
		

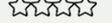
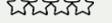
## Detalle de la cartera de inversión II

<p>08  </p> <p><b>Autograph Collection Baqueira</b></p> <p> Baqueira, Valle de Arán</p> <p> 100</p> <p> Autograph Collection</p> <p> Marriot Hotels &amp; Resorts</p>	<p>09  </p> <p><b>AC Ciutat de Palma</b></p> <p> Palma de Mallorca</p> <p> 84</p> <p> AC</p> <p> Marriot Hotels &amp; Resorts</p>	<p>10  </p> <p><b>AC Sevilla Forum</b></p> <p> Sevilla</p> <p> 144</p> <p> AC</p> <p> Marriot Hotels &amp; Resorts</p>
		
<p>11  </p> <p><b>AC General Álava</b></p> <p> Vitoria</p> <p> 107</p> <p> AC</p> <p> Marriot Hotels &amp; Resorts</p>		
<p>12  </p> <p><b>Eurostars Don Jaime</b></p> <p> Valencia</p> <p> 319</p> <p> Eurostars</p> <p> Grupo Hotusa</p>	<p>13  </p> <p><b>Eurostars Las Salinas</b></p> <p> Fuenteventura</p> <p> 223</p> <p> Eurostars</p> <p> Grupo Hotusa</p>	<p>14  </p> <p><b>Exe Coruña</b></p> <p> A Coruña</p> <p> 181</p> <p> Exe</p> <p> Grupo Hotusa</p>
		

## Detalle de la cartera de inversión III

<p>15  </p> <p><b>Labranda Suites Costa Adeje</b></p> <p> Tenerife</p> <p> 408</p> <p> Labranda</p> <p> Meeting Point</p>	<p>16  </p> <p><b>Labranda Costa Mogán</b></p> <p> Gran Canaria</p> <p> 125</p> <p> Labranda</p> <p> Meeting Point</p>	<p>17  </p> <p><b>Fergus Club Europa</b></p> <p> Mallorca</p> <p> 506</p> <p> Fergus</p> <p> Fergus Hotels</p>
		
<p>18  </p> <p><b>Fergus Palmanova Park</b></p> <p> Calviá (Mallorca)</p> <p> 314</p> <p> Fergus</p> <p> Fergus</p>		
<p>19  </p> <p><b>Ilunion Les Corts</b></p> <p> Barcelona</p> <p> 213</p> <p> Ilunion</p> <p> Ilunion Hotels</p>	<p>20  </p> <p><b>Alegría Costa Ballena</b></p> <p> Cádiz</p> <p> 200</p> <p> Alegría</p> <p> Alegría Hotels</p>	<p>21  /  </p> <p><b>Alua Calas de Mallorca</b></p> <p> Mallorca</p> <p> 847</p> <p> Alua</p> <p> AMResorts Collection</p>
		

## Detalle de la cartera de inversión IV

<p>22  </p> <p><b>Las Villas de Bahía Del Duque</b></p> <p> Tenerife</p> <p> 22</p> <p> Leading Hotels</p> <p> The Tais</p>	<p>23  </p> <p><b>NH Las Tablas</b></p> <p> Madrid</p> <p> 149</p> <p> NH</p> <p> NH Hotels Group</p>	<p>24  </p> <p><b>Hotel Santo Domingo</b></p> <p> Madrid</p> <p> 200</p> <p> Hotel Santo Domingo</p> <p> Independiente</p>
		
<p>25  </p> <p><b>Senator Cádiz</b></p> <p> Cádiz</p> <p> 91</p> <p> Senator</p> <p> Senator Hoteles &amp; Resorts</p>	<p>26  </p> <p><b>Trademark Avenue Louise</b></p> <p> Bruselas (Bélgica)</p> <p> 80</p> <p> Trademark</p> <p> Wyndham Hotels</p>	<p>27  </p> <p><b>B&amp;B Jerez</b></p> <p> Jerez de la Frontera</p> <p> 90</p> <p> B&amp;B</p> <p> B&amp;B Hotels</p>
		
<p>28  </p> <p><b>Ibersol Antemare</b></p> <p> Sitges</p> <p> 116</p> <p> Ibersol</p> <p> Ibersol</p>		



UBICACIÓN



URBANO



VACACIONAL



CATEGORÍA



Nº HABITACIONES



MARCA



CADENA

## 4

Evolución histórica  
de principales magnitudes

Concepto	Unidad	2018	2019	2020	2021	2022
<b>HOTELES</b>	#	21	27	28	28	28
<b>Urbanos</b> 	#	9	13	14	14	14
% Total	%	43%	48%	50%	50%	50%
<b>Vacacionales</b> 	#	12	14	14	14	14
%s Total	%	57%	52%	50%	50%	50%
<b>HABITACIONES</b>	#	5.232	6.465	6.626	6.650	6.780
Cifra de Negocios (anual)	€M	24,7	33,4	37,3	36,4	46,2
GAV	€M	489,2	671,4	663,5	676,5	782,4
LTV	%	43%	38,7%	43,5%	43,6%	40,6%
EPRA NAV	€M	309,0	365,5	358,3	374,7	465,2

## 4

## 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.

## Calendario Tentativo

1º TRIMESTRE  
2023

Publicación de las  
**participaciones significativas**  
a 31 de diciembre de 2022.

Publicación de las  
**Cuentas Anuales auditadas**  
del ejercicio 2022.

Publicación de la convocatoria de la  
**Junta General Ordinaria**  
de Accionistas.

2º TRIMESTRE  
2023

Publicación  
**informe de actividad**  
del primer trimestre de 2022.



bankinter  
investment



Invierta en activos reales  
Invierta con los cinco sentidos



Bankinter Investment  
Paseo Eduardo Dato, 18  
28010 Madrid  
España