



A BME GROWTH

Madrid, 26 de abril 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 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, 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 2023.

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 de Actividad
1er Trimestre 2023

ATOM
HOTEL
S O C I M I

1

2023

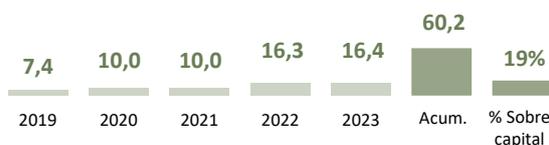
Resumen del vehículo

Activos Objetivo Hoteles	Geografía España (puntualmente, en extranjero)	Formato Socimi
Fecha lanzamiento 01/2018	Capital €327,6M	Bankinter Investment €17,3M
Capital Invertido 100%	Inversión (GAV) €772,2M*	Socio Gestor €12,3M
Apalancamiento (LTV) 39,2%*	Período de inversión 2 años	Plazo Vehículo 7 años (+1+1+1)
Socio Gestor GMA	Retorno Anual Medio Objetivo ¹ >5,0%	TIR Neta Objetivo ² >9,0%

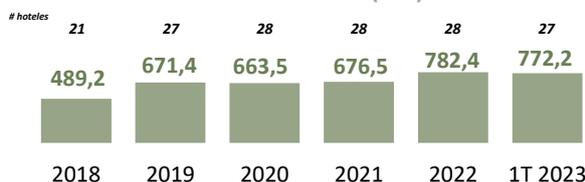
(*) Valoración a 31 de diciembre de 2022, descontando la venta del hotel Ibersol Antemare en marzo de 2023.

Rentabilidad

Distribución a los inversores (M€)



Valor bruto de activos - GAV (M€)

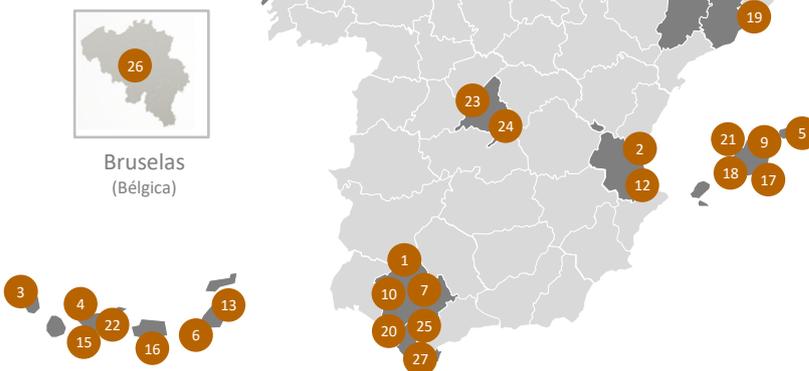


Nota: Valoraciones a 31 de diciembre de cada año, salvo en el caso de 2020 (cuya fecha es 30 de septiembre de 2020 e incluye valoración de algunos activos a febrero de 2021)

Para la valoración del 1T 2023, se tiene en cuenta la valoración a 31 de diciembre de 2022, descontando la venta del hotel Ibersol Antemare.

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 | |
| 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 de la cartera



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 final de la Sociedad.

1
2023

Nuestro socio experto opina —



En contraste con el año pasado, donde tuvimos un inicio de año afectado por la variante ómicron y el estallido de la Guerra en Ucrania, el primer trimestre de 2023 viene marcado por una excelente recuperación de la demanda y en especial de los precios.

Las Islas Canarias batiendo récords, con mayor número de vuelos programados y una mejora de las tarifas, tendencia que se mantendrá y prevé incrementar en la temporada de verano. En el segmento urbano destacamos la excelente recuperación de Cataluña, en especial de Barcelona (+34,13% vs enero-febrero 2022), que se posiciona un 6,81% por encima de la cifra de la capital, acumulando €113,26 de ADR. Madrid, con una recuperación de +23,06% respecto al mismo periodo del año pasado, alcanza €106,04 de ADR. Siguiendo destinos como Sevilla y Valencia con buenos resultados y perspectivas. Finalmente y a pesar de la climatología, hemos conseguido cerrar una temporada de ski cumpliendo presupuesto y objetivos.

En cuanto a la inversión, se percibe una ralentización de las operaciones, producida por la búsqueda de mayor rentabilidad por parte de los compradores, propietarios y operadores que tienen buenas perspectivas para este año y que no están dispuestos a reducir los precios de venta necesarios para cruzar operaciones, todo ello marcado por las nuevas condiciones de acceso a la financiación que marcarán los próximos meses. Por todo ello, estamos focalizados en seleccionar cuidadosamente cada operación, trabajando con detalle los proyectos de inversión, teniendo en cuenta las palancas de mejora y tendencias, así como las transformaciones socioeconómicas, energéticas y medioambientales que afrontamos.

Víctor Martí Gilabert
CEO GMA



¿Quieres conocer más sobre GMA? —

Escanea el siguiente código QR:





Análisis del sector

La temporada de invierno, con datos de diciembre 2022 a febrero 2023, ha mostrado una clara mejoría con respecto a datos del mismo periodo del año 2019 según fuentes del INE, con un incremento del RevPAR¹ de un 21%, acompañado por un crecimiento de la ocupación superior al 2% y un crecimiento del ADR² del 19%. Estas mejorías en el RevPAR se han dado en provincias como Andalucía (+29%), Madrid (+17%), Baleares (+15%) y Canarias (+12%). En cuanto al turismo internacional, ya en niveles superiores al 2019, sigue representando un 44% con respecto al turismo total. Los turistas provenientes del Reino Unido siguen siendo los más representativos (23% sobre el turismo internacional), seguido de países como Portugal (18%), Francia (13%) y Alemania (12%).

Para el segundo trimestre del año, se espera que se siga el crecimiento del sector hotelero, con cifras de ventas y de ocupación superiores a 2019 y 2022, todo ello gracias a una demanda que se mantiene fuerte ante la inflación. Además del alto sentimiento nacional de realizar viajes, se le suma el turismo internacional, que supera ya niveles de 2019, pese a no haberse recuperado por completo el tráfico aéreo (alemán y británico por riesgo a recesión), y merece la pena destacar la recuperación del mercado americano y de corto radio, donde se proyectan intenciones de viaje un 40% por encima del 2019.

En cuanto a la inversión inmobiliaria en su conjunto, el volumen de transacciones cayó en torno al 40%, hasta los 2.121 millones de euros (según fuentes de EjePrime), todo ello causado por la incertidumbre económica y aumento de los costes de financiación. Dentro del sector hotelero, las principales transacciones han sido las del Hotel Sofía Barcelona (387 mil euros por habitación), edificio en Esplugues en Barcelona (163 mil euros por habitación estimando un desarrollo de 520 habitaciones) y el hotel Dolce Sitges (285 mil euros por habitación).

Para el resto del año, se espera la misma tendencia, ya que aún no se han ajustado los precios debido a la fortaleza del negocio hotelero.

Evolución de la compañía

Durante el primer trimestre del año 2023, la compañía ha seguido implementando las acciones de Asset Management así como el reposicionamiento de sus activos para que las rentas variables facturas sigan aumentando, teniendo una tendencia continuista del 2022 (20% de las rentas variables sobre renta total). Además, ha centrado sus esfuerzos en continuar con el proceso de refinanciación del préstamo sindicado para obtener las mejores condiciones posibles y continuar con el plan de negocio marcado por la compañía.

Siguiendo con la política de rotación selectiva de Atom, se ha realizado una desinversión en el mes de marzo (hotel Ibersol Antemare) por importe de €10M y el rebranding del hotel Fergus Palmanova Park (anteriormente Ibersol Son Caliu). Con el importe de la venta, Atom ha reducido parte de su deuda bancaria, y el resto se destinará a 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 y controlar el estado de los activos asegurando que estos mantengan un nivel de mantenimiento adecuado.

(1) REVPAR: Ingresos totales entre el total de habitaciones disponibles

(2) ADR: Precio medio diario de las habitaciones ocupadas



Principales características de la inversión

ATOM se encuentra actualmente invertido en su totalidad. La cartera está formada por **27 activos 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 **€772,2M¹**, lo que representa una **revalorización de €114M (+17,4%) frente al precio de compra e inversión de mejora implementada en la cartera**. Asimismo, la valoración actual representa una revalorización cercana al 11,5% frente a la valoración de diciembre 2021, situándose en niveles superiores al Covid 19 (apreciación del 12,2% realizando una comparación "like for like"). El **apalancamiento medio se sitúa en el 39,2%**.

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 2022**, la Junta General celebrada el 19 de abril de 2023 aprobó una distribución de €16,4M (equivalente a un 5% del capital aportado por los inversores). Desde su lanzamiento, Atom habría realizado distribuciones por un importe total de €60,2M, lo que supone un 19% de la inversión inicial.

Impacto en nuestra Sociedad

ATOM es una empresa comprometida con los objetivos establecidos por la Organización de las Naciones Unidas y la creación de valor a largo plazo para todos sus grupos de interés, incluyendo empleados, accionistas, inversores, clientes, proveedores y comunidades en las que actúe.

Entre muchos de los compromisos que adopta ATOM destacan:

- Promover soluciones innovadoras respetuosas con el medio ambiente, eficiencia energética y reducción de huella de carbono
- Adoptar acciones coherentes con su compromiso a largo plazo con la comunidad
- Velar por el bienestar de los operadores y del cliente final

Adicionalmente, el impacto que tiene ATOM en la economía y en la sociedad va más allá, ya que mediante la mejora del nivel y experiencia de los clientes revitaliza el sector hotelero e impulsa el turismo.

Por último, es importante también destacar la creación de empleo (1.700 empleados en los hoteles), así como el aumento de la actividad económica de la zona que genera, beneficiando la economía local y regional: restaurantes, tiendas y actividades de ocio, entre otros.

1. Valoración a 31 de diciembre de 2022, menos el valor de la desinversión del hotel Ibersol Antemare.

Detalle de la cartera de inversión I

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

Detalle de la cartera de inversión II

<p>08  </p> <p>Autograph Collection Baqueira</p> <p> Baqueira, Valle de Arán</p> <p> 100</p> <p> Autograph Collection</p> <p> Marriot Hotels & Resorts</p> 	<p>09  </p> <p>AC Ciutat de Palma</p> <p> Palma de Mallorca</p> <p> 84</p> <p> AC</p> <p> Marriot Hotels & Resorts</p> 	<p>10  </p> <p>AC Sevilla Forum</p> <p> Sevilla</p> <p> 144</p> <p> AC</p> <p> Marriot Hotels & Resorts</p> 
<p>11  </p> <p>AC General Álava</p> <p> Vitoria</p> <p> 107</p> <p> AC</p> <p> Marriot Hotels & Resorts</p> 		
<p>12  </p> <p>Eurostars Don Jaime</p> <p> Valencia</p> <p> 319</p> <p> Eurostars</p> <p> Grupo Hotusa</p> 	<p>13  </p> <p>Eurostars Las Salinas</p> <p> Fuenteventura</p> <p> 223</p> <p> Eurostars</p> <p> Grupo Hotusa</p> 	<p>14  </p> <p>Exe Coruña</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>Labranda Suites Costa Adeje</p> <p> Tenerife</p> <p> 408</p> <p> Labranda</p> <p> Meeting Point</p>	<p>16  </p> <p>Labranda Costa Mogán</p> <p> Gran Canaria</p> <p> 125</p> <p> Labranda</p> <p> Meeting Point</p>	<p>17  </p> <p>Fergus Club Europa</p> <p> Mallorca</p> <p> 506</p> <p> Fergus</p> <p> Fergus Hotels</p>
		
<p>18  </p> <p>Fergus Palmanova Park</p> <p> Calviá (Mallorca)</p> <p> 314</p> <p> Fergus</p> <p> Fergus</p>		
<p>19  </p> <p>Ilunion Les Corts</p> <p> Barcelona</p> <p> 213</p> <p> Ilunion</p> <p> Ilunion Hotels</p>	<p>20  </p> <p>Alegría Costa Ballena</p> <p> Cádiz</p> <p> 200</p> <p> Alegría</p> <p> Alegría Hotels</p>	<p>21  /  </p> <p>Alua Calas de Mallorca</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>Las Villas de Bahía Del Duque</p> <p> Tenerife</p> <p> 22</p> <p> Leading Hotels</p> <p> The Tais</p>	<p>23  </p> <p>NH Las Tablas</p> <p> Madrid</p> <p> 149</p> <p> NH</p> <p> NH Hotels Group</p>	<p>24  </p> <p>Hotel Santo Domingo</p> <p> Madrid</p> <p> 200</p> <p> Hotel Santo Domingo</p> <p> Independiente</p>
		
<p>25  </p> <p>Senator Cádiz</p> <p> Cádiz</p> <p> 91</p> <p> Senator</p> <p> Senator Hoteles & Resorts</p>	<p>26  </p> <p>Trademark Avenue Louise</p> <p> Bruselas (Bélgica)</p> <p> 78</p> <p> Trademark</p> <p> Wyndham Hotels</p>	<p>27  </p> <p>B&B Jerez</p> <p> Jerez de la Frontera</p> <p> 90</p> <p> B&B</p> <p> B&B Hotels</p>
		

1
2023

Evolución histórica de principales magnitudes

Concepto	Unidad	2018	2019	2020	2021	2022
HOTELES	#	21	27	28	28	28
Urbanos	#	9	13	14	14	14
% Total	%	43%	48%	50%	50%	50%
Vacacionales	#	12	14	14	14	14
%s Total	%	57%	52%	50%	50%	50%
HABITACIONES	#	5.232	6.465	6.626	6.650	6.780
Cifra de Negocios (anual)	€M	24,7	33,4	37,3	36,4	46,0
GAV	€M	489,2	671,4	663,5	676,5	782,4
LTV	%	43%	38,7%	43,5%	43,6%	40,1%
EPRA NAV	€M	309,0	365,5	358,3	374,7	475,8



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

2^{er} TRIMESTRE
2023

Publicación de las
informe de actividad
del primer trimestre de 2023.

Celebración de la
Junta General Ordinaria
(19 de abril de 2023).

Publicación de
los acuerdos de la Junta General Ordinaria.

Publicación de la
Distribución y pago del dividendo.

3^o TRIMESTRE
2023

Publicación
informe de actividad
del segundo trimestre de 2023.



bankinter
investment

Invierta en activos reales.
Invierta con los cinco sentidos.



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España