



AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 11 de febrero de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (“ATOM” o la “Sociedad”) pone en su conocimiento el siguiente:

Hecho Relevante

Se adjunta el informe relativo a la actividad de ATOM durante el año 2018 y la relación de los hechos relevantes publicados en el 2019.

Atentamente,

D. Iñigo Dago Elorza
Secretario del Consejo de Administración
Atom Hoteles SOCIMI S.A.

INFORME TRIMESTRAL
4º trimestre 2018

Febrero de 2019

Atom Hoteles Socimi

bankinter.



Nota importante.

LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE ESTE INFORME NO ESTÁ AUDITADA

Atom Hoteles, SOCIMI, S.A. (en adelante “Atom”) 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 Mercado Alternativo Bursátil español (MAB).

La información aquí contenida procede de fuentes fiables y, aunque se ha tenido un cuidado razonable para garantizar que dicha información resulte correcta, Atom Hoteles no manifiesta que sea exacta y completa, y no debe confiarse en ella como si lo fuera. Dicha información está sujeta a cambios sin previo aviso. Atom no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento.

Del mismo modo, se advierte que esta presentación puede contener previsiones relativas a la evolución del negocio y resultados de la sociedad. Si bien estas previsiones responden a nuestra opinión y nuestras expectativas futuras, diferentes factores pueden causar que los resultados reales difieran significativamente de dichas expectativas. Entre otros factores se incluyen, sin carácter limitativo, i) tendencias generales del mercado, macroeconómicas, políticas y nuevas regulaciones, ii) variaciones en los mercados, tipos de cambios y en los tipos de interés, en otros riesgos de mercado y operativos, iii) presiones de la competencia, iv) alteración de la situación financiera, capacidad crediticia o solvencia de deudores, contrapartes, etc.

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 Hoteles Socimi no asume responsabilidad alguna derivada de cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera derivarse del uso de la información contenida en este documento.

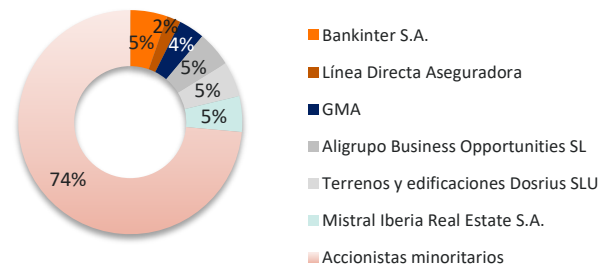
Índice.

- I. Principales parámetros.
- II. Comentario de mercado trimestral.
- III. Novedades del trimestre.
- IV. Inversión realizada a la fecha.
- V. Cartera de activos.
- VI. Revisión financiera.
- VII. Calendario.
Información.
Hitos.

Principales parámetros.

Activos.	Capital suscrito	€248 MM
Hoteles	Cierre	1 Oct – 31 Dic. 2018
2 ★★★★★	Formato	SOCIMI
17 ★★★★★	Plazo de desinversión	7 años
2 ★★★★★	Socios promotores	bankinter. 
Locales comerciales	Inversión promotores	€18 MM Grupo Bankinter €9 MM GMA Capital
30		
Habitaciones		
5.232		
Localizaciones en España		
19 Municipios		
7 Comunidades Autónomas		

Inversores.



Objetivos de rentabilidad.



1. 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.

2. Distribución de caja a los inversores media durante la vida del vehículo.

Comentario de mercado trimestral.



Situación del sector

En los once primeros meses del 2018, España recibió un 0,7% de turistas extranjeros más que en el mismo periodo el año anterior, con un cierre récord de más de 78,4 millones de turistas y un incremento de gasto del 28%, según publica el Instituto Nacional de Estadística (INE). El número de turistas que eligieron el alojamiento hotelero frente a los demás tipos de alojamiento de pago ha aumentado un 2,2%.

Los diferentes estudios demuestran que la inversión en hoteles en España en 2018 alcanzó su nuevo máximo histórico situándose en casi €5.000 MM. España ocupa el segundo puesto de la inversión hotelera en Europa, concentrando más inversión Canarias y Baleares. Mientras tanto, Atom es la primera SOCIMI exclusivamente hotelera de España, habiendo protagonizado una de las operaciones de referencia en el sector en 2018, junto con la operación de Blackstone y el grupo Minor.

El crecimiento del turismo sumado a los tipos de interés en mínimos históricos favorecen la inversión y contribuyen al crecimiento de la inversión en el sector, lo cual a la vez tiene origen en la recuperación de la economía y el ajuste del precio de los activos inmobiliarios tras la última crisis. Cabe destacar también que existe un fuerte apetito extranjero por invertir en España.



En 2018 las SOCIMIs no solo han constituido un instrumento clave en la reactivación del sector inmobiliario, sino que también han jugado un papel importante en la actividad de la bolsa en España. Según el Informe de Mercado de 2018 de BME, destaca el elevado ritmo de incorporación de las SOCIMIs: 20 incorporaciones al MAB y 1 admisión en el Mercado Continuo. Así, a 31 de diciembre de 2018, el número total de SOCIMIs en ambos mercados suma ya 69.

Por tanto, en vista de lo anterior, se considera que:

- La inversión en hoteles sigue permitiendo una buena diversificación y maximización de la rentabilidad en un mercado inmobiliario maduro y de convergencia de yields, como lo es el mercado en el que nos encontramos.
- Es importante la selección de nuevos destinos con el objetivo de posicionarse en mercados con buena liquidez y que permitan una correcta gestión del riesgo operacional en un entorno con una correcta seguridad jurídica.
- Hay que tener en cuenta los nuevos cambios normativos, tanto legales como contables, puesto que pueden ofrecer nuevas oportunidades de inversión dentro del sector.

Novedades del trimestre.



Operaciones.

Atom se constituye el 5 de enero de 2018.

El 2 de febrero se completa la ampliación de capital alcanzando unos fondos totales de €247,8 MM.

Entre febrero y julio de 2018 se formaliza la adquisición de diversos inmuebles, invirtiendo prácticamente la totalidad del capital disponible.

Entre los meses de marzo a julio de 2018 culmina una Reestructuración Societaria de forma que en la actualidad cuenta con tres filiales (Átom Hoteles Iberia, S.L.U., New Sanom, S.L.U., y New Sanom Iberia, S.L.U.) propietarias de la mayoría de los activos.

El 10 de julio de 2018 Atom Hoteles Iberia (filial) y New Sanom, S.L.U., como garante, suscriben el préstamo a 5 años por importe de €191,1 MM con una entidad bancaria internacional.

A 11 de julio de 2018 se culmina la inversión inicial de la cartera, habiendo adquirido un total de 21 establecimientos hoteleros con 5.232 habitaciones, con un valor de mercado de la cartera actual en propiedad de Atom de €483,5 MM⁽¹⁾.

El 27 de noviembre 2018 Atom se incorpora al Mercado Alternativo Bursátil (MAB). El valor de referencia para cada una de sus acciones se fija en 10,70 euros, lo que supone un valor por capitalización total de la compañía el día de la salida al MAB de €265.761.250.



Inversiones realizadas.

En 2018 se han invertido más de €10 MM en CAPEX en los hoteles y locales de la cartera de Atom.

En 2019 Atom invertirá €10,6 MM en una reforma integral del Hotel Sol Jandía con el fin de mejorar sustancialmente su oferta y aumentar la categoría del establecimiento a 4 estrellas. Una vez reformado el complejo, el Hotel Sol Jandía Mar de 4* contará con 295 habitaciones totalmente equipadas, un nuevo buffet, Lobby Bar, una nueva zona de Wellness y un solárium reacondicionado con una piscina principal y una de niños, así como un restaurante con una terraza abierta a la piscina. El hotel también contará con un pool bar y un kid's club.

En 2019 se trabajará en planes de optimización en diferentes activos de la cartera con el objetivo de aumentar sus rentas y optimizar sus resultados.



Evolución del mercado.

A lo largo del 2018, las “yields” de los mercados inmobiliarios de Europa y EEUU han continuado comprimiéndose, si bien a un ritmo menor a como venían comportándose en ejercicios anteriores. Los inversores se enfrentan, por tanto, a un entorno en el que las retribuciones son menores a las que estaban percibiendo en los últimos años.

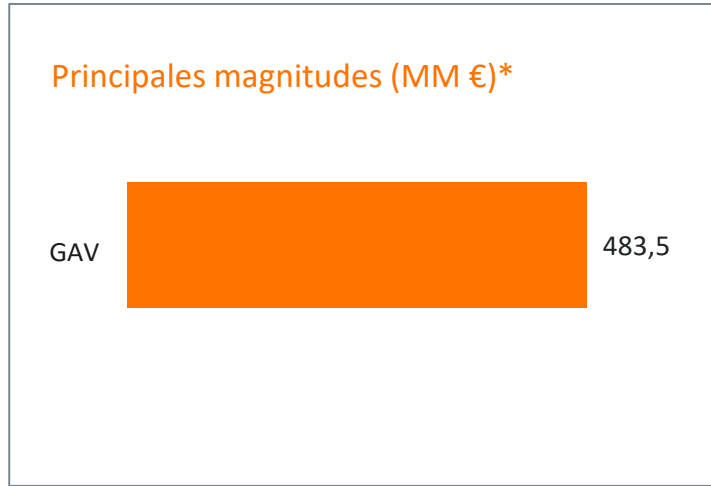
Ante estas circunstancias, la inversión en el sector hotelero ofrece dos grandes ventajas u oportunidades - según se contemple - y que son:

En la último lustro el crecimiento de la demanda ha crecido a un ritmo muy superior al de la oferta. En Europa y USA, el ingreso por habitación disponible (RevPAR) ha aumentado desde el 2014 a un tasas superiores al 5% anual.

A pesar de la compresión de “yields” en todos los mercados inmobiliarios, la dispersión de las “yields” por localización y segmento sigue siendo muy relevante. Por tanto, las políticas de diversificación continúan siendo muy eficientes en este tipo de inversiones.

1. Según valoración de experto independiente a fecha 31 de julio de 2018.

Inversión realizada a 31 de diciembre de 2018.



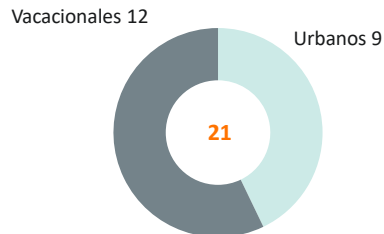
* Magnitudes financieras a partir de valoración de la cartera realizada por experto independiente a 31 de julio, presentadas en el DIIM publicado en MAB.

- La cartera de hoteles presenta un perfil:
 - Bien diversificado por tipología, ubicación y operador.
 - Enfocado a rentas estables y recurrentes a largo plazo.
 - Con contratos de alquiler de obligado cumplimiento medio medio de 10 años a operadores de reconocido prestigio y trayectoria en el sector.
 - Con tasas de esfuerzo moderadas, que aseguran la estabilidad de las rentas y ofrecen potencial de crecimiento a futuro.
- La cartera requiere mínimas necesidades de inversión al encontrarse la mayoría de los activos ya reformados o en fase de finalización de reforma.
- La composición de la cartera da estabilidad y recurrencia de ventas a largo plazo.

Cartera de activos.

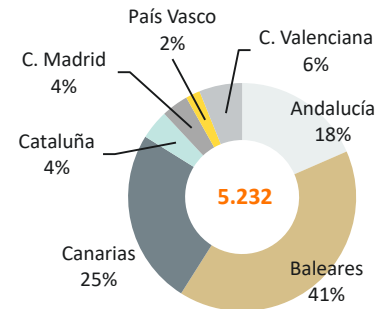
Hoteles por Tipología.

Casi el 60% de los hoteles en la cartera de Atom son hoteles vacacionales (12). Los hoteles urbanos constituyen más del 40% de la cartera (9). La cartera se encuentra diversificada por tipología de hoteles, en capitales de provincia relevantes y zonas consolidadas de gran afluencia turística, principalmente Islas Canarias y Baleares.



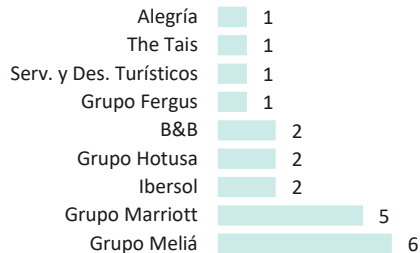
Habitaciones por CC.AA.

La Comunidad Autónoma con mayor número de habitaciones son Islas Baleares, seguidas por Islas Canarias y Andalucía. Este escenario refleja la composición de la cartera, en zonas de mayor peso turístico de España.



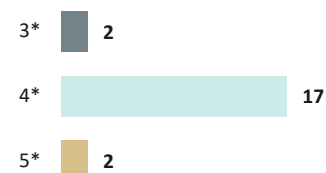
Hoteles por operador.

Con 6 hoteles bajo su gestión, el operador mayoritario de Atom es el Grupo Meliá, seguido por el grupo Marriot. B&B, Grupo Hotusa e Ibersol tienen bajo su gestión 2 hoteles cada uno, mientras que Grupo Fergus, Servicios y Desarrollos Turísticos, The Tais y Alegría son operadores de 1 hotel cada uno.



Hoteles por categoría.

La mayoría de hoteles en la cartera (más del 82%) son hoteles de 4 estrellas (17).



Cartera de activos.

Distribución geográfica.



1. AC Ciudad de Sevilla
2. AC General Álava
3. B&B Granada Estación
4. AC Sevilla Forum
5. Eurostars Las Salinas
6. Eurostars Rey Don Jaime
7. Fergus Club Europa
8. Ibersol Antemare
9. Ibersol Son Caliu Mar
10. Complejo Sol Calas de Mallorca*
11. Sol Costa Atlantis
12. Sol Falcó
13. AC Autograph Baqueira Ski Resort
14. AC Ciutat de Palma
15. Santo Domingo
16. Sol La Palma
17. Villas de Bahía del Duque
18. Alegría Costa Ballena
19. B&B Jerez
20. Sol Jandía Mar
21. Meliá Sevilla

* El complejo Sol Calas de Mallorca está formado por 3 hoteles:
Sol Mirador de Calas, Sol Calas de Mallorca y Sol Cala Antena.

Cartera de activos.

Detalle de los activos en cartera.



01

AC Ciudad de Sevilla

- Ubicación: Sevilla, Centro
- Tipología: urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 86
- Operador: Marriott



02

AC General Álava

- Ubicación: Vitoria, Centro
- Tipología: urbano
- Categoría: 3*
- Habitaciones: 107
- Operador: Marriott



03

B&B Granada Estación

- Ubicación: Granada
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 81
- Operador: B&B



04

AC Sevilla Forum

- Ubicación: Sevilla, aeropuerto
- Tipología: urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 144
- Operador: Marriott



05

Eurostars Las Salinas

- Ubicación: Fuerteventura, Playa
- Tipología: vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 223
- Operador: Eurostars



06

Eurostars Rey Don Jaime

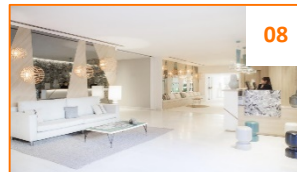
- Ubicación: Valencia, Centro
- Tipología: urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 319
- Operador: Eurostars



07

Fergus Club Europa Mallorca

- Ubicación: Peguera, playa
- Tipología: vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 425
- Operador: Fergus Hotels



08

Ibersol Antemare Barcelona

- Ubicación: Sitges, playa
- Tipología: vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 116
- Operador: Ibersol

Cartera de activos.

Detalle de los activos en cartera.



09

Ibersol Son Caliu Mar

- Ubicación: Calviá (Mallorca), Playa
- Tipología: vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 314
- Operador: Ibersol



10

Complejo Sol Calas de Mallorca

- Ubicación: Mallorca, Playa
- Tipología: vacacional
- Categoría: 3*, 4* y 4*
- Habitaciones: 847
- Operador: Meliá



11

Sol Costa Atlantis

- Ubicación: Puerto de la Cruz, Tenerife
- Tipología: vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 290
- Operador: Meliá



12

Sol Falcó

- Ubicación: Menorca, Playa
- Tipología: vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 450
- Operador: Meliá



13

Autograph Baquiera Ski Resort

- Ubicación: Baqueira, Valle de Arán
- Tipología: vacacional
- Categoría: 5*
- Habitaciones: 102
- Operador: Marriott



14

AC Ciutat de Palma

- Ubicación: Palma de Mallorca, Centro
- Tipología: urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 84
- Operador: Marriott



15

Santo Domingo

- Ubicación: Madrid, Centro
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*, Habitaciones: 200
- Operador: Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A.



16

Sol la Palma

- Ubicación: Puerto Naos (La Palma)
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- 165 apartamentos y 308 hab.
- Operador: Meliá

Cartera de activos.

Detalle de los activos en cartera.



17

Las Villas del Bahía del Duque

- Ubicación: Costa Adeje (Tenerife)
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 5*
- Habitaciones: 22
- Operador: CIO



19

B&B Jerez

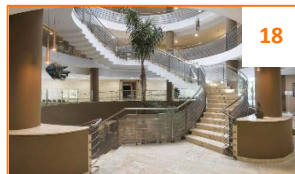
- Ubicación: Jerez de la Frontera
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 90
- Operador: B&B



21

Meliá Sevilla

- Ubicación: Sevilla
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 365
- Operador: Meliá



18

Alegria Costa Ballena

- Ubicación: Rota (Cádiz)
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 200
- Operador: Alegría



20

Sol Jandía Mar Fuerteventura

- Ubicación: Morro Jable
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 294
- Operador: Meliá

Revisión financiera.

Resultados 2018 y Previsiones 2019-2020



Estrategia de Inversión – Valoración cualitativa.

La estrategia principal de Atom consiste en maximizar el valor para los accionistas mediante la inversión en activos bien ubicados, alquilados a operadores de reconocido prestigio, y con capacidad de generar rentas estables a largo plazo.

La inversión realizada hasta el momento ha seguido una estrategia basada principalmente en los siguientes aspectos:

- Por lo menos el 85% del valor bruto de los activos totales debe invertirse, salvo excepciones, en inmuebles de categoría 4 estrellas: urbanos con al menos 70 habitaciones o vacacionales con al menos 200 habitaciones. Cada activo no superará los €70 MM en términos de GAV y la inversión máxima en CAPEX no superará los €20 MM.
- Los activos deben ser alquilados a operadores de reconocido prestigio y trayectoria contrastada.
- Los contratos de arrendamientos deben ser a largo plazo y obligado cumplimiento basados principalmente en rentas fijas mínimas revisables con IPC más un porcentaje de renta variable.
- Atom podrá adquirir activos a través de cualquier tipo de contrato o estructura, siempre y cuando se respete en todo caso los requisitos para poder mantener el acogimiento de la Sociedad al régimen de SOCIMI.
- Incremento de la rentabilidad mediante el endeudamiento a largo plazo. Límite de apalancamiento a nivel consolidado del 55% del conjunto de la cartera (en relación con cada uno de los activos hasta un máximo del 60%).



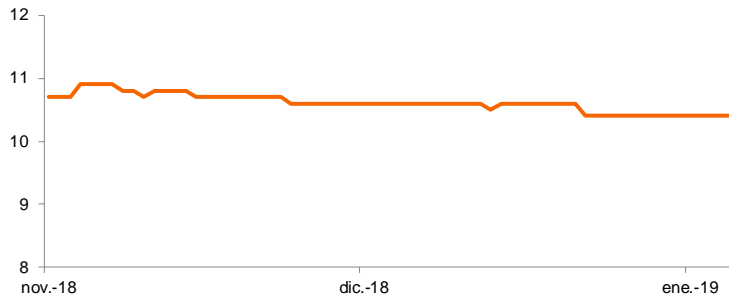
Rentabilidad.

El valor de suscripción de las acciones en la ampliación de capital con fecha 2 de febrero de 2018 fue de 10 euros por acción. Posteriormente el día de la incorporación de las acciones al MAB se fijó un precio de 10,70 euros por acción. Desde entonces hasta el 31 de diciembre, la oscilación del precio de las acciones fue muy baja, de entre 10,60 y 10,90 euros por acción.

Teniendo en cuenta tanto el perfil de la cartera como las condiciones de financiación obtenidas, se espera que se puedan cumplir los objetivos previstos de rentabilidad.



Evolución de la cotización



Calendario.

Información publicada



Noviembre 2018:

- Publicación del DIIM en la página web del MAB.
- Publicación Cuentas Consolidadas a 31 de julio 2018.
- Publicación Informe de Valoración Independiente realizado por EY a 31 de julio de 2018.

Enero de 2019:

- 9 de enero, comunicación de participaciones significativas de Atom Hoteles SOCIMI.

Febrero de 2019:

- Publicación informe trimestral 4T 2018 mediante Hecho Relevante.

Calendario.

Hitos tentativos



Marzo 2019:

- Convocatoria de la Junta General de Accionistas.

Abril 2019:

- Celebración de la Junta General de Accionistas.
- Presentación de resultados de cierre 2018 e informe de grado de cumplimiento de las previsiones de 2018.
- Distribución de dividendo.

Octubre 2019:

- Presentación de resultados primer semestre 2019.

INFORME TRIMESTRAL
4° trimestre 2018

Gracias.

bankinter.

