



AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 16 de octubre 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 referente a la actividad de ATOM durante el tercer trimestre del año 2019 y relación de Hechos Relevantes publicados hasta la fecha.

Atentamente,

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

INFORME TRIMESTRAL
3° Trimestre 2019

Octubre de 2019

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

bankinter.



GMA



Hotel Sol La Palma

Nota importante.

Atom Hoteles, SOCIMI, S.A. ("Atom") es una sociedad cuya principal actividad es la adquisición y gestión de activos inmobiliarios hoteleros en España y Portugal.

Atom 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).

Esta presentación contiene información financiera relacionada con el negocio y los activos de Atom. Dicha información financiera puede no estar auditada, revisada o verificada por un auditor externo independiente. Adicionalmente, la presentación contiene información financiera redondeada o suministrada por aproximación, por lo que, en consecuencia, algunas cantidades podrían no corresponderse con el total reflejado. La inclusión de dicha información financiera en esta presentación o en cualquier otra presentación relacionada con la misma, no debe considerarse como manifestación o garantía alguna por parte de Atom, de sus filiales, administradores, directivos, empleados, agentes, representantes o asesores en relación con la exactitud o integridad de tal información, o que la misma refleje fielmente la situación financiera, los resultados o las operaciones de Atom. La citada información financiera no deberá ser la base a tener en cuenta a la hora de realizar cualquier inversión.

Los datos del sector, del mercado y las previsiones incluidas en la presentación han sido obtenidos de encuestas, estimaciones o estudios llevados a cabo internamente, así como de otros estudios externos, información pública y publicaciones relacionadas con el sector. Ni Atom ni sus filiales, administradores, directivos, empleados, agentes, representantes o asesores han verificado la exactitud de dichos datos y, en consecuencia, no debe confiarse en esa información. En definitiva, no se realiza ninguna manifestación, garantía o promesa, expresa o implícita, en relación con la exactitud, exhaustividad o integridad de la información u opiniones contenidas en la presentación, ni debe considerarse que la misma refleje fielmente la situación financiera, los resultados o las operaciones de Atom.

Determinada información financiera y algunas manifestaciones contenidas en la presentación podrían tener la consideración de "previsiones o estimaciones de beneficios" y "declaraciones de futuro". Algunas palabras como "prever", "esperar", "estimar" y similares, pueden denotar que usted se encuentra ante una declaración de futuro. Las previsiones o estimaciones de beneficios y las declaraciones de futuro, que se basan en asunciones, conllevan ciertos riesgos conocidos o no e incertidumbres que podrían ocasionar que no se cumplan o difieran de la realidad. Factores como cambios en el negocio, en las condiciones de mercado, en las políticas gubernamentales, en los tipos de interés, en las condiciones generales y económicas en España, en otros países de la Unión Europea y en los Estados Unidos de América, por ejemplo, podrían provocar que las previsiones o estimaciones de beneficios, así como las declaraciones de futuro, varíen sustancialmente. Las previsiones hechas con base en tendencias pasadas no garantizan la continuidad de las mismas tendencias o que dichas actividades se mantengan en el futuro. Dada la incertidumbre inherente a las declaraciones de futuro, estas no pueden ser la base de ninguna decisión de inversión. Atom no se compromete a actualizar o a revisar la información contenida en dichas previsiones como consecuencia de nueva información que pudiera tener, de eventos futuros o por cualquier otra causa, salvo que venga exigido por la normativa del MAB. 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 debe adoptarse teniendo en cuenta la totalidad de la información pública disponible y no fundamentarse en el presente documento.

En este sentido, el presente documento contiene información en relación con un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias acordado por Atom que se instrumenta a través de una oferta pública de suscripción (la "Oferta") que requiere el registro en España, con carácter previo, de un folleto informativo en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV"). En este sentido, el folleto informativo relativo a la Oferta, inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 3 de octubre de 2019 (el "Folleto"), se encuentra disponible en la página web corporativa de Atom, en la página web del MAB y en la página web de la CNMV. Esta información (i) no debe publicarse o distribuirse a personas residentes en Australia, Canadá, Estados Unidos de América, Japón, Sudáfrica o cualesquiera otros países en los que la distribución de dicha información está restringida por la ley; y (ii) no constituye una oferta de venta, ni una solicitud de ofertas de compra de valores en Australia, Canadá, Estados Unidos de América, Japón, Sudáfrica ni en ningún otro país en el que sea ilegal realizar una oferta o solicitud de esa naturaleza. Cualquier decisión de adquirir o suscribir acciones de Atom en el contexto de la Oferta deberá realizarse únicamente sobre la base de la información incluida en el Folleto relativo a la Oferta inscrito en los registros oficiales de la CNMV, así como en cualquier suplemento al mismo, cuya información podría ser distinta de la contenida en esta presentación.

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.

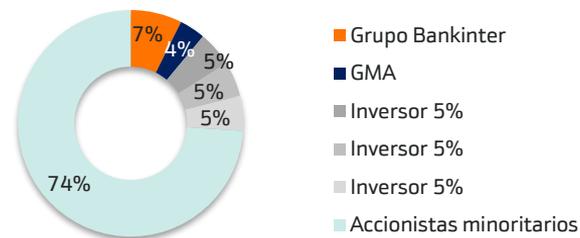
Índice.

- I. Resumen Ejecutivo.
 - II. Fundamentos del Mercado.
 - III. Operaciones & CapEx.
 - IV. Inversión realizada a 30 de junio 2019.
 - V. Principales hitos
 - VI. Cartera de activos.
 - VII. Fundamentos Financieros
 - VIII. Calendario.
Información.
Hitos.
- Anexo – Ampliación de Capital.
Condiciones de la Oferta.
Uso de Fondos.

Resumen Ejecutivo.

Activos. Hoteles 2 ★★★★★ 18 ★★★★★ 2 ★★★★★ Locales comerciales 30 Habitaciones 5.535 Localizaciones en España 19 Municipios 7 Comunidades Autónomas	Capital social + prima € 247.835.000
	Fecha primera ampliación Febrero 2018
	Formato SOCIMI
	Plazo de desinversión 7 años
	Socios promotores bankinter. 
	Inversión promotores €18 MM Grupo Bankinter €9 MM GMA Capital

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.

Fundamentos del Mercado.



Situación del sector hotelero

El sector hotelero español está manteniendo una moderada tendencia alcista en 2019, con un crecimiento que se está estabilizando en el 2%⁽¹⁾.

En la temporada alta de 2018 se contabilizaban casi 17.000 establecimientos hoteleros abiertos al público, cifra que siguió aumentando de forma moderada. Este 2019 se espera que el número de plazas hoteleras se incremente en un 1,1%, hasta 1,83 millones, prolongándose la tendencia de crecimiento sostenido.

Recientemente, Thomas Cook llevó a cabo una declaración de liquidación. Tal y como se publica en el Documento Informativo de Incorporación al MAB y en los sucesivos hechos relevantes que desde entonces se han venido publicando por parte de ATOM Hoteles Socimi, S.A., ninguna de las sociedades del Grupo Thomas Cook figura como arrendatario u operador de ninguno de los hoteles propiedad de ATOM⁽²⁾.

Si se analiza el sector turístico en cifras, la previsión según el Observatorio Sectorial DBK para este 2019 es que cierre con 107 millones de viajeros alojados en establecimientos hoteleros frente a los 105 millones registrados en 2018, lo que supone un incremento del 1,8%. El número de pernoctaciones alcanzó la cifra de 340 millones en el año 2018 y no se esperan cambios sustanciales en 2019.



Hotel Eurostars Las Salinas



Hotel AC Ciudad de Sevilla

Fundamentos del Mercado.

Inversión en Real Estate.

La inversión en real estate se ha situado en 3.440 millones de euros en el tercer trimestre de 2019. El volumen de inversión entre julio y septiembre ha sido un 9% superior al de los tres meses anteriores. La cifra acumulada es también positiva y apunta a un récord anual. En los nueve primeros meses del año, la inversión inmobiliaria acumula 9.000 millones de euros, con un crecimiento del 10% respecto al año anterior.

El sector de oficinas continúa liderando con fuerza el mercado de inversión, 995 millones de euros en el tercer trimestre y 3.660 entre enero y septiembre, respaldado por el elevado dinamismo empresarial que se está produciendo en Madrid y Barcelona. Le sigue el mercado residencial que continúa despertando el interés de los inversores, atraídos por el buen momento del alquiler y la perspectiva de crecimiento de precios.

El sector hotelero se posiciona dentro de los tres sectores con mayor inversión, con un volumen de 410 millones de euros y el 12% del total del tercer trimestre. Destacan la compra del hotel Meliá Valencia por parte de Atom por 42,3 millones de euros y la compra de una cartera de siete hoteles en Benidorm y Málaga por parte de Azora. El margen de subida de las rentas, sumado a la necesidad de rotación de las carteras y el gran apetito de los inversores, están generando altos niveles de inversión que tiene como consecuencia, un aumento de los precios de los activos.

Si analizamos el perfil del inversor, las SOCIMIs y los fondos fueron los principales compradores, cubriendo el 74 % de las compras del año. Del total invertido en el tercer trimestre, el 41 % del volumen se ha llevado a cabo a través de fondos de inversión, llegando a sumar 1.400 millones de euros.



Hotel Sol Falco



Hotel Meliá Sevilla

Operaciones & CapEx.

Operaciones y Financiación.

Atom cerró el 1^{er} semestre de 2019 con una cartera de 22 activos, 5.535 habitaciones y una valoración de mercado (GAV) de su cartera de €537,8M⁽¹⁾.

Durante este 3^o trimestre de 2019:

- Respecto al hotel Fergus Club Europa, se ha firmado un préstamo con garantía hipotecaria con los bancos que conforman el préstamo sindicado de la sociedad Atom Hoteles Iberia por un máximo de €11M, para ejecutar las obras de ampliación del Hotel.
- Atom Hoteles SOCIMI ha firmado una póliza de crédito por un máximo de €15M, con el banco Bankinter, con el objeto de señalar activos en proceso de compra.
- Atom ha llegado a un acuerdo con el Grupo FTI para la adquisición del Hotel Isla Bonita (€52,6M) y Hotel Riviera Marina (€15,1M) en las Islas Canarias.
 - Se ha realizado un primer pago a cuenta de €5Mn (disponiendo de la póliza de crédito de Bankinter)
 - En ambos hoteles, e incluido en el precio acordado, se van a llevar importantes reformas por un importe conjunto aproximado de €31,6M.
 - Ambos hoteles estarían operados y arrendados por Meeting Point, sociedad perteneciente al Grupo FTI (4^o turoperador alemán).
- ATOM ha lanzado, en el mes de Octubre, con la finalidad de financiar la adquisición mencionada y previa aprobación de su Consejo y de la CNMV, una ampliación de capital con derecho de suscripción preferente por €79,7Mn.

(Para mayor detalle de la operación de adquisición, del arrendamiento de ambos activos y de la operación de ampliación de capital, ir al Anexo de este Informe)

Plan de CapEx.

- Se ha ejecutado la reforma del Hotel Sol La Palma que se ha finalizado en agosto del 2019, por el importe previsto de €9,6M.
- El desarrollo del nuevo parque acuático del Hotel Alegría Costa Ballena se ejecutó según las fechas previstas tras una inversión de €2,5M con 7.000m2 de zona lúdica, dos piscinas tematizadas con splash pool y nueva zona de restauración.
- Se han iniciado los trabajos de reforma integral en el Hotel Sol Jandía, con el fin de mejorar sustancialmente su oferta y aumentar la categoría del establecimiento a 4 estrellas y reposicionando el producto por completo. Se espera su finalización en diciembre del 2019.



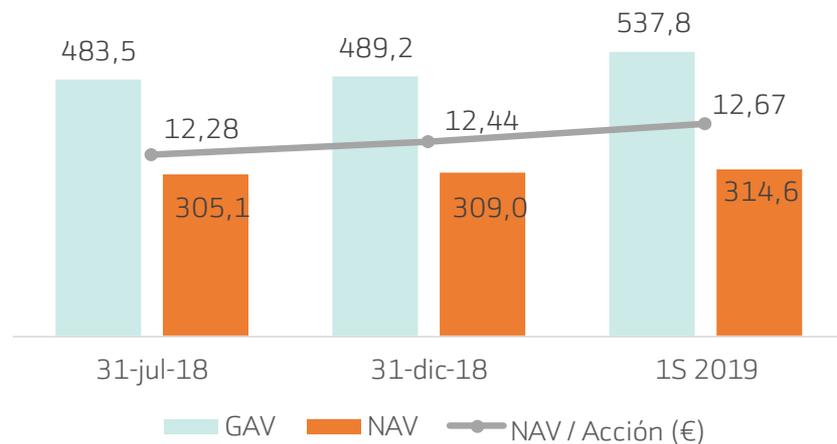
Construcción Parque Acuático Hotel Costa Ballena.



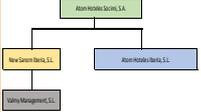
Habitación Hotel Sol La Palma después de CapEx.

Inversión realizada a 30 de Junio de 2019.

Evolución del valor de los activos (€ Mn)¹



Principales hitos.

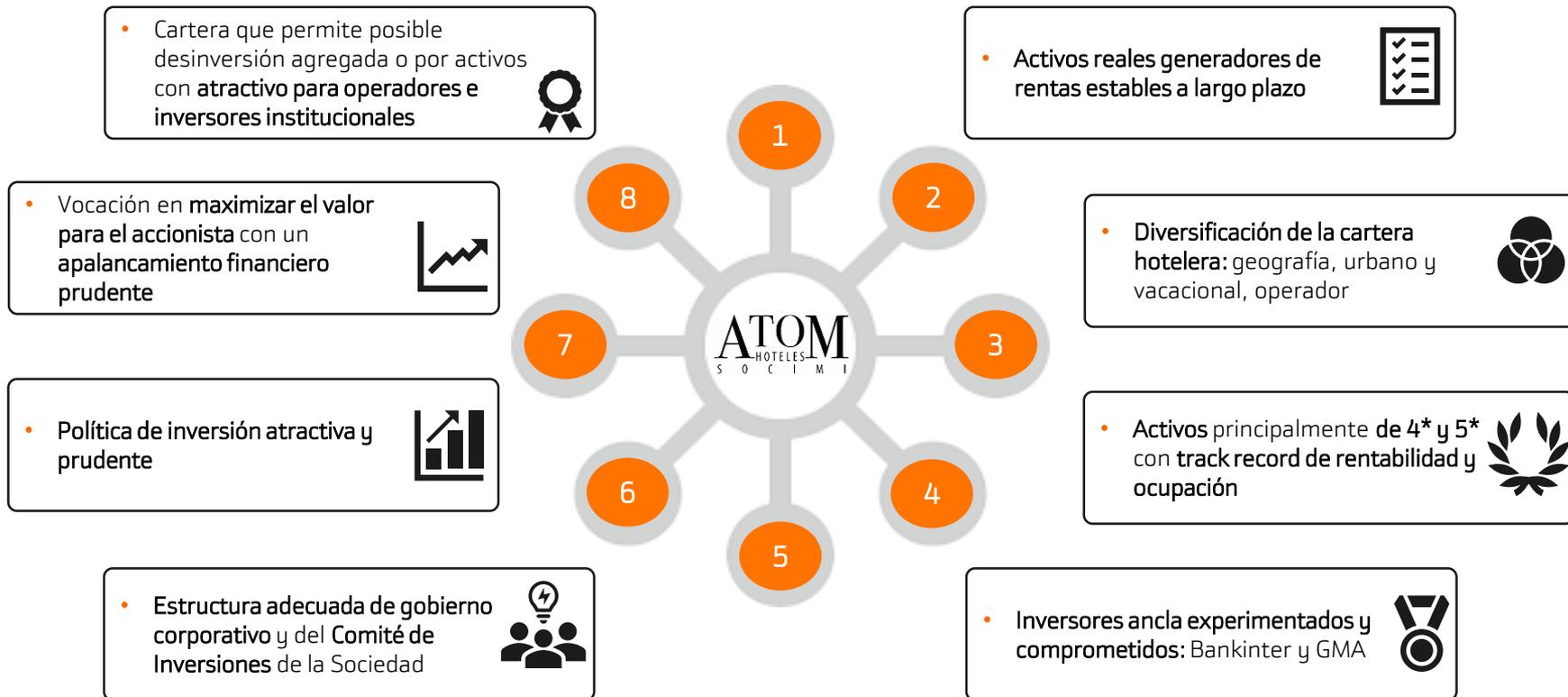
<p>Enero 2018</p> <p>Constitución de Atom Hoteles Socimi</p> <p>bankinter.</p> 	<p>Marzo 2018</p> <p>Adquisición cartera de 3 hoteles</p> 	<p>Julio 2018</p> <p>Adquisición cartera de 4 hoteles</p> 	<p>Febrero 2019</p> <p>Reestructuración societaria</p>  <p><small>*Realizado tras el proceso de reestructuración societaria llevada a cabo en 2019 y primer trimestre de 2020</small></p>	<p>Mayo 2019</p> <p>Pago de dividendo y adquisición del Hotel Meliá Valencia</p> 	<p>Septiembre 2019</p> <p>Acuerdo de adquisición de 2 nuevos activos en Canarias</p> 
--	--	--	---	---	---



<p>Febrero 2018</p> <p>Ampliación de capital de €248 Mn y adquisición cartera de 15 hoteles</p> <p>bk.</p>	<p>Julio 2018</p> <p>Cierre de la financiación por €191 Mn con Deutsche Bank</p> 	<p>Noviembre 2018</p> <p>Salida al MAB con una capitalización de €265 Mn</p> 	<p>Abril 2019</p> <p>Junta General de Accionistas</p> 	<p>Julio 2019</p> <p>Desarrollo nuevas instalaciones Hotel Alegría Costa Ballena y Reforma integral Sol Jandía</p> 	<p>Octubre 2019</p> <p>Acuerdo de ampliación de capital con derecho de suscripción preferente</p>
--	---	---	--	---	--

Cartera de activos

Principales características



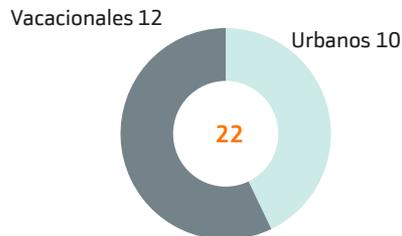
Cartera de activos

Principales características

Hoteles por Tipología.

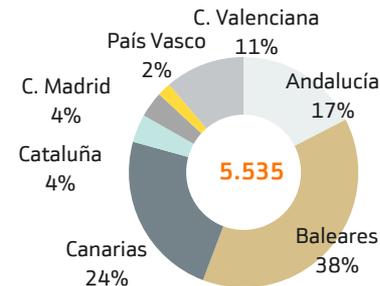
La Cartera está constituida por 10 hoteles urbanos y 12 hoteles vacacionales.

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.

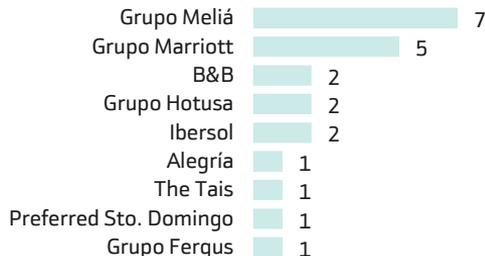
La Comunidad Autónoma con mayor número de habitaciones son Islas Baleares, seguidas por Islas Canarias y Andalucía. Este escenario refleja la composición de la cartera, en zonas de mayor peso turístico de España.



Hoteles por operador.

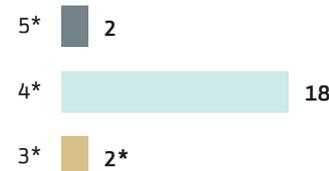
Con 7 hoteles bajo su gestión, Grupo Meliá lidera el ranking de operadores, seguido por el grupo Marriott.

Grupo Hotusa, B&B e Ibersol tienen bajo su gestión 2 hoteles cada uno, mientras que Grupo Fergus, Servicios y Desarrollos Turísticos (Preferred Santo Domingo), 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 (18).



(*) El Hotel Sol Jandía, de 3* se está reformando para pasar a 4*.

Cartera de activos.

Distribución geográfica.



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

* 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

Meliá Sevilla

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



03

Complejo Sol Calas de Mallorca

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



05

Sol Jandía Mar Fuerteventura

- Ubicación: Morro Jable
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 3*->4* (en proceso)
- Habitaciones: 294
- Operador: Meliá



07

Meliá Valencia

- Ubicación: Valencia
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 303
- Operador: Meliá



02

Sol Costa Atlantis

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



04

Sol Falcó

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



06

Sol la Palma

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



08

AC Ciudad de Sevilla

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

Cartera de activos.

Detalle de los activos en cartera.



09

AC General Álava

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



11

Autograph Baqueira Ski Resort

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



13

Eurostars Las Salinas

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



15

B&B Granada Estación

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



10

AC Sevilla Forum

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



12

AC Ciutat de Palma

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



14

Eurostars Rey Don Jaime

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



16

B&B Jerez

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

Cartera de activos.

Detalle de los activos en cartera.



17

Ibersol Antemare Barcelona

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



19

Las Villas del Bahía del Duque

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



21

Alegria Costa Ballena

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



18

Ibersol Son Caliu Mar

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



20

Preferred Santo Domingo

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



22

Fergus Club Europa Mallorca

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

Fundamentos Financieros.

Estrategia de Inversión y Rentabilidad

Estrategia de Inversión – Valoración cualitativa.

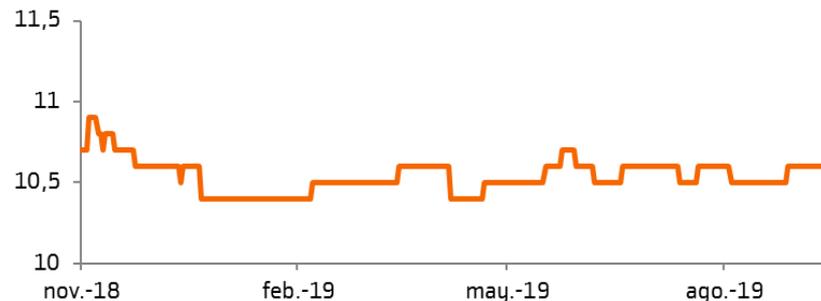
Dado que el objetivo principal de la estrategia de Atom consiste en maximizar el valor para los accionistas, la inversión realizada hasta el momento ha seguido una estrategia basada principalmente en los siguientes aspectos:

- Por lo menos el 85% del valor bruto de los activos totales debe invertirse, salvo excepciones aprobadas por el Consejo, 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.
- De forma selectiva, la Sociedad podría analizar la inversión de oportunidades concretas fuera de España si su rentabilidad es superior a sus mercados de referencia y con operadores que tradicionalmente han acompañado a Atom en la gestión de las mismas.
- 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.

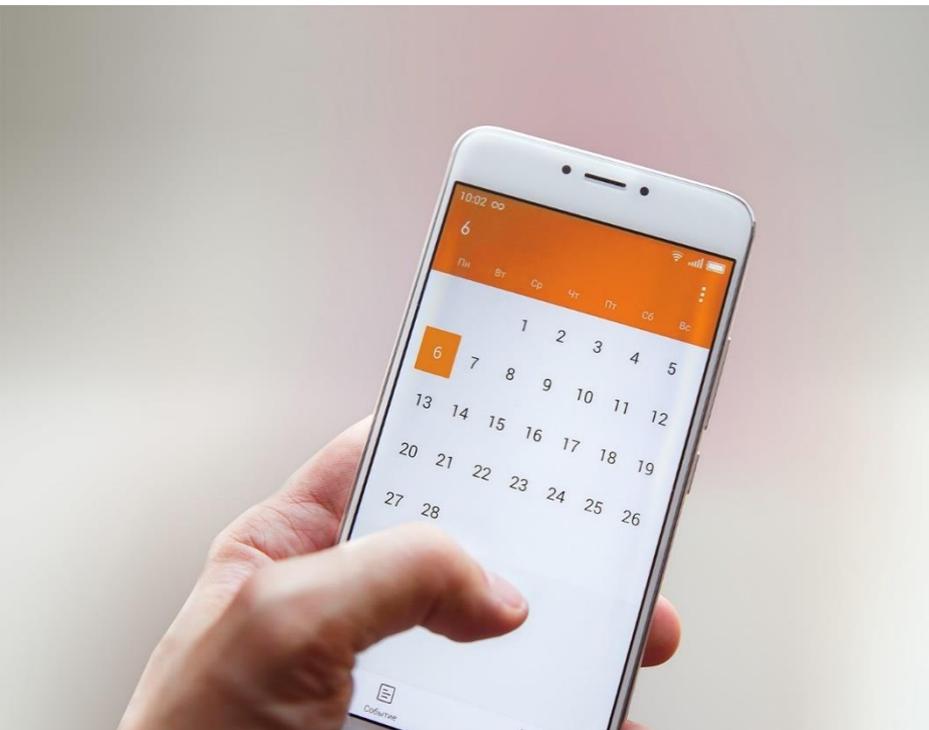
El valor de referencia para cada una de las acciones de Atom el día de su incorporación al MAB se fijó en 10,70 euros. Desde entonces hasta el 30 de septiembre de 2019, la oscilación del precio de las acciones fue muy baja, oscilando la cotización entre 10,40 y 10,90 euros por acción.

Evolución de la cotización



Calendario.

Información publicada



Julio 2019

- 2 de julio, Publicación de las participaciones significativas a 30 de junio 2019.
- 17 de julio, Informe trimestral 2º Trimestre.

Agosto 2019

- 1 de agosto, Información financiera correspondiente al 1º semestre de 2019; Informe sobre el grado de cumplimiento de las previsiones.

Septiembre 2019

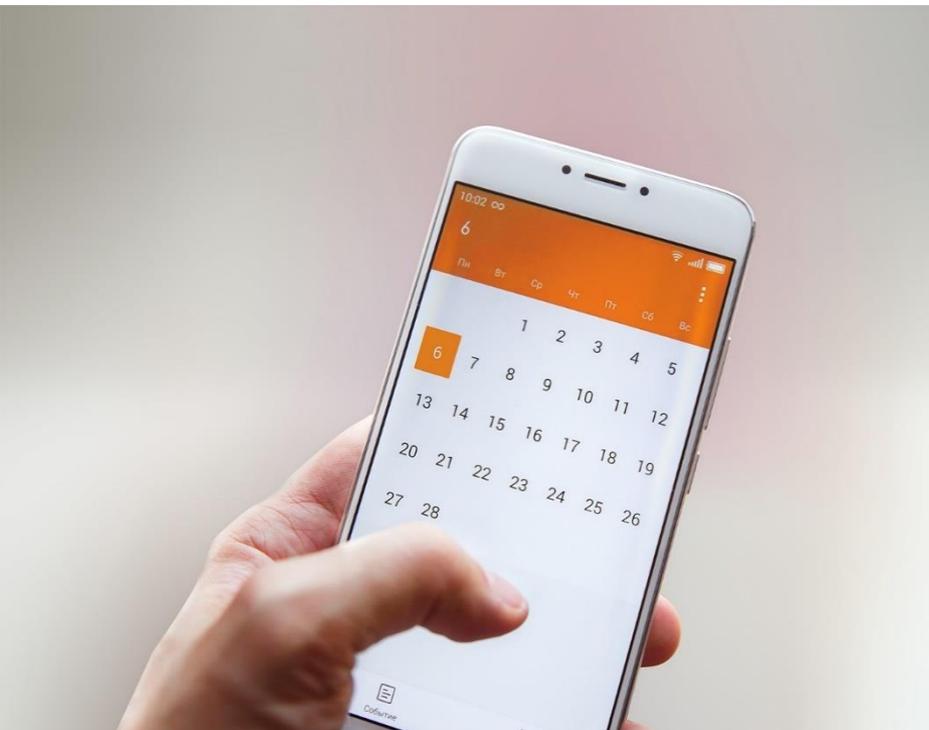
- 6 de septiembre, comunicación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) por la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento en el Hotel Club Europa con el Grupo Fergus.

Octubre 2019

- 3 de octubre, aprobación por parte CNMV de la documentación relacionada con el aumento de capital, con derechos de suscripción preferente, por importe de hasta €79,7 Mn.

Calendario.

Hitos tentativos



4º Trimestre de 2019:

- GMA en su calidad de gestor, seguirá trabajando como hasta ahora en mejorar la optimización de la cartera actual de activos en términos de Capex, mejoras técnicas y optimización de los contratos de arrendamiento.
- Ejecución de la ampliación de capital de la Socimi, y posible adquisición del Hotel Isla Bonita y el Hotel Riviera Marina.

Índice.

- I. Resumen Ejecutivo.
 - II. Fundamentos del Mercado.
 - III. Operaciones & CapEx.
 - IV. Inversión realizada a 30 de junio 2019.
 - V. Principales hitos
 - VI. Cartera de activos.
 - VII. Fundamentos Financieros
 - VIII. Calendario.
Información.
Hitos.
- Anexo – Ampliación de Capital.**
Condiciones de la Oferta.
Uso de Fondos.

Ampliación de capital – Condiciones de la Oferta

Emisor	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. ("ATOM", la "Compañía", la "Sociedad")
Tipo de Oferta	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ampliación de capital con Derecho de Suscripción Preferente (DSP)
Cotización	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mercado Alternativo Bursátil (MAB)
Tamaño de la Oferta	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oferta de €79.728.375 equivalente a un 30% del capital actual de la Sociedad ▪ Canje: 3 acciones nuevas por cada 10 antiguas - es decir, el inversor que quiera acudir tendrá que ejercitar 10 DSP y €32,10 para que le den 3 acciones nuevas. ▪ Acciones nuevas a emitir: 7.451.250 acciones. (30% de las acciones actuales en circulación: 24.837.500 acciones) ▪ La ampliación de capital no está asegurada y puede quedar incompleta
Precio de la Oferta	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Precio de Suscripción de las Nuevas Acciones: €10,70 por acción. ▪ NAV: 12,67€. Descuento sobre NAV¹: - 15,5%
Distribución	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oferta Pública de Suscripción en España
Compromiso Socios promotores	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bankinter, S.A. acude a la ampliación ejercitando el 100% de sus derechos por un importe aproximado de €4,27Mn ▪ GMA(gestor de ATOM) acude a la ampliación de capital ejercitando el 100% de sus derechos por un importe aproximado de €3,00 Mn
Uso de fondos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adquisición de 2 hoteles en las Islas Canarias – hotel Isla Bonita y hotel Riviera Marina ▪ Adicionalmente, en caso de que finalmente no se llevara a cabo la adquisición de uno o los 2 hoteles anteriormente mencionados, ATOM dedicará los recursos captados en la ampliación de capital a la inversión en otros activos inmobiliarios en estudio, respetando siempre la política de inversión de la Compañía. ▪ La Sociedad, una vez adquiridos dichos hoteles, podrá considerar obtener financiación contra dichos activos siempre dentro del LTV máximo acordado de 55%
Banco coordinador y colocador Asesores	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Banco coordinador y colocador: Bankinter ▪ Asesores legales de la Compañía: Ramón y Cajal Abogados ▪ Asesor Registrado: VGM Advisory ▪ Auditor: PwC

Nota: El Folleto Informativo relativo al aumento de capital inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), se encuentra disponible en la página web de Atom y en la CNMV. Cualquier decisión de adquirir o suscribir acciones de Atom en el contexto del aumento de capital deberá realizarse exclusivamente sobre la base de la información incluida en el Folleto Informativo inscrito en los registros oficiales de la CNMV, así como cualquier suplemento al mismo.

Anexo

Ampliación de capital – Calendario tentativo

octubre-19							Fecha	Hitos		
L	M	X	J	V	S	D	3 octubre	Inscripción del documento de registro ⁽¹⁾ y de la nota de valores ⁽¹⁾ en los registros oficiales de CNMV Tramites con el MAB en relación con la inscripción del folleto informativo ⁽²⁾ en la CNMV Publicación de Hecho Relevante en MAB		
	1	2	3	4	5	6	4 octubre	Remisión del anuncio relativo al aumento de capital al BORME.		
7	8	9	10	11	12	13	7 octubre	Publicación anuncio de la Oferta en el BORME y publicación "hecho relevante" en MAB		
14	15	16	17	18	19	20	8 octubre	Inicio Periodo de Suscripción Preferente y solicitud Acciones Adicionales		
21	22	23	24	25	26	27	10 octubre	Inicio negociación de los derechos		
28	29	30	31				8 noviembre	Fin negociación de los derechos Finalización de la 1ª vuelta ⁽³⁾		
noviembre-19							1ª vuelta	14 noviembre	Inicio y finalización, en su caso, de la 2ª vuelta: periodo de asignación adicional Publicación Hecho Relevante comunicando acciones nuevas suscritas en 1ª y 2ª vuelta	
L	M	X	J	V	S	D			15 noviembre	Inicio y finalización, en su caso, de la 3ª vuelta: periodo de asignación discrecional Publicación Hecho Relevante comunicando el resultado del aumento de capital
				1	2	3			19 noviembre	Desembolso de las acciones nuevas suscritas en el aumento de capital Otorgamiento de escritura pública del aumento de capital
4	5	6	7	8	9	10	2ª vuelta	28 noviembre	Inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil Publicación de Hecho Relevante con la inscripción en RM	
11	12	13	14	15	16	17			3 diciembre	Aprobación del MAB para la admisión a negociación de las nuevas acciones
18	19	20	21	22	23	24			5 diciembre	Inicio de negociación de las nuevas acciones
25	26	27	28	29	30		3ª vuelta			
diciembre-19										
L	M	X	J	V	S	D				
						1				
2	3	4	5	6	7	8				
9	10	11	12	13	14	15				
16	17	18	19	20	21	22				
23	24	25	26	27	28	29				
30	31									

(1) Conforme al nuevo reglamento de folletos (Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017).

(2) Compuesto del documento de registro y de la nota sobre las acciones.

(3) De conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, el plazo para el ejercicio del derecho no podrá ser inferior a 1 mes desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción de nuevas acciones en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME). Sin perjuicio de lo anterior, se contemplaría la posibilidad de que el periodo de suscripción preferente (1ª vuelta) se cierre anticipadamente en caso de que el aumento de capital haya sido suscrito y desembolsado con carácter previo en su totalidad.

Para ampliar la información dirigirse a: <https://www.atomhoteles.com/es/inversores-y-hechos-relevantes/>

Anexo

Ampliación de capital – Uso de fondos

Pipeline de activos en proceso de adquisición¹



- 01 Labranda Isla Bonita**
- Ubicación: Costa Adeje (Tenerife)
 - Tipología: Vacacional
 - Categoría: 4*
 - Habitaciones: 439²
 - Operador: FTI Group – Meeting Point



- 02 Labranda Riviera Marina**
- Ubicación: Playa del Cura (Gran Canaria)
 - Tipología: Vacacional
 - Categoría: 4*
 - Habitaciones: 125
 - Operador: FTI Group – Meeting Point

Alternativas de inversión

En caso de que finalmente la Sociedad no pudiese adquirir el Hotel Isla Bonita y el Hotel Riviera Marina, el importe del aumento de capital se destinaría a la adquisición de otros activos siguiendo la política de inversión de la Sociedad.

Los activos en adquisición y el pipeline en estudio está formado por activos de primer nivel que complementará la cartera actual de hoteles de ATOM

Para ampliar la información dirigirse a: <https://www.atomhoteles.com/es/inversores-y-hechos-relevantes/>

Anexo

Ampliación de capital – Uso de fondos

Hotel Labranda Isla Bonita

- Hotel vacacional de 4* y referencia en la Costa Adeje (Tenerife), a 400 metros de la playa y cuenta con todo tipo de instalaciones y servicios
- El operador se ha comprometido a llevar a cabo un plan de reforma por importe aproximado de €25,6 Mn (ya incluido en el precio). Dicho capex estará en todo momento controlado por GMA. Existen garantías y penalizaciones en favor de ATOM para posibles incumplimientos de plazos

Principales Características

- **Ubicación:** Costa Adeje (Tenerife)
- **Antigüedad:** 1988
- **Tipología:** Vacacional
- **Categoría:** 4*
- **Habitaciones:** 439 ⁽¹⁾
- **Operador:** FTI – Meeting Point
- **Precio adquisición:** €52.628.282 (Incluye capex para mejoras)
- **Renta:** indexada a los ingresos del hotel
- **Renta mínima garantizada:** superior al 6% del precio de adquisición
- **Aval bancario** por 16 meses de renta
- **Plazo obligado cumplimiento:** 12,5 años
- **Plazo máximo de arrendamiento:** 25 años



Para ampliar la información dirigirse a: <https://www.atomhoteles.com/es/inversores-y-hechos-relevantes/>

Fuente: FTI Group, Atom

(1) El perímetro de la transacción incluye la adquisición de 386 habitaciones. Las 53 habitaciones restantes son propiedad de terceros, de las cuales 41 están gestionadas por Meeting Point Hotel Managements (Canaries), S.L.U., perteneciente al Grupo FTI.

Anexo

Ampliación de capital – Uso de fondos

Hotel Labranda Riviera Marina

- Hotel vacacional de 4*, en primera línea de la Playa del Cura, Mogán (Gran Canaria), que cuenta con amplias instalaciones y servicios.
- El operador se ha comprometido a llevar a cabo un plan de reforma por importe aproximado de €6 Mn (ya incluido en el precio). Dicho capex estará en todo momento controlado por GMA. Existen garantías y penalizaciones en favor de ATOM para posibles incumplimientos de plazos

Principales Características

- **Ubicación:** Playa del Cura (Gran Canaria)
- **Antigüedad:** 1996
- **Tipología:** Vacacional
- **Categoría:** 4*
- **Habitaciones:** 125
- **Operador:** FTI – Meeting Point
- **Precio adquisición:** €15.092.593 (Incluye capex para mejoras)
- **Renta** indexada a los ingresos del hotel
- **Renta mínima garantizada:** superior al 6% del precio de adquisición
- **Aval bancario** 16 meses de renta
- **Plazo obligado cumplimiento:** 12,5 años
- **Plazo máximo de arrendamiento:** 25 años



Para ampliar la información dirigirse a: <https://www.atomhoteles.com/es/inversores-y-hechos-relevantes/>

Fuente: FTI Group, Atom

INFORME TRIMESTRAL
3° Trimestre 2019

Gracias.

bankinter.



Hotel Las Salinas