



## A BOLSAS Y MERCADOS ESPAÑOLES GROWTH (BMW GROWTH)

Madrid, 19 de octubre de 2020

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 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 el siguiente:

### OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se adjunta el informe referente a la actividad de ATOM durante el tercer trimestre del año 2020.

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

**ATOM**  
HOTELS  
S O C I M I



# Informe Trimestral

## 3<sup>er</sup> Trimestre 2020

**bankinter**  
**investment**

**Resumen del Fondo**

Activos objetivo	Hoteles
Geografía	España (puntualmente, también fuera)
Formato	SOCIMI
Fecha de lanzamiento	Enero 2018
Capital	€327,6M
- Grupo Bankinter	€22,6M
- Socio Gestor	€12,3M
Capital invertido	100%
Inversión (GAV*)	€656,4M
Apalancamiento (LTV)	42,5%
Plazo inversión	2 años
Plazo liquidez	7 años (+1+1+1)
Socio Gestor	
Retorno anual medio objetivo <sup>1</sup>	>5,0%
TIR neta objetivo <sup>2</sup>	>9,0%

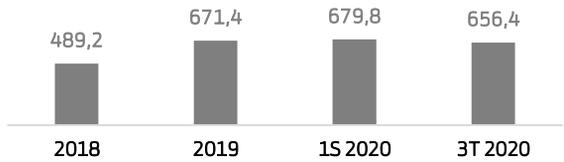
Nota: Datos a 30 de septiembre de 2020.

**Rentabilidad**

**Distribuciones (€M)**



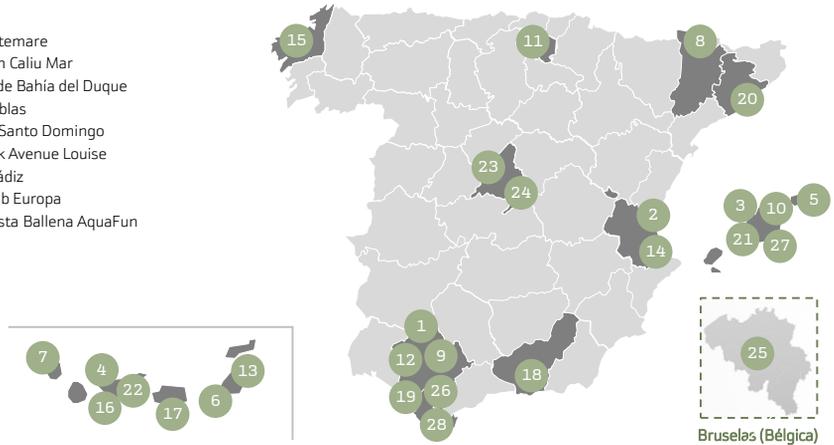
**Valor bruto de activos – GAV (€M)**



Nota: Valoraciones a 31 de diciembre de cada año, salvo en los casos de 1S 2020 (correspondiente a la valoración a 31 de diciembre de 2019 más el precio de compra del hotel Trademark Avenue Louise en Bruselas) y 3T 2020 (cuya fecha es de 30 de septiembre de 2020), según informe de valoración de experto independiente.

**Localización de la cartera**

- Meliá Sevilla
- Meliá Valencia
- Sol Galas de Mallorca
- Sol Costa Atlantis
- Sol Falcó
- Sol Fuerteventura Jandía
- Sol La Palma
- Autograph Collection Baqueira
- AC Ciudad de Sevilla
- AC Ciutat de Palma
- AC General Álava
- AC Sevilla Forum
- Eurostars Las Salinas
- Eurostars Rey Don Jaime
- Exe Coruña
- Labranda Suites Costa Adeje
- Labranda Costa Mogán
- B&B Granada
- B&B Jerez
- Ibersol Antemare
- Ibersol Son Caliu Mar
- Las Villas de Bahía del Duque
- NH Las Tablas
- Preferred Santo Domingo
- Trademark Avenue Louise
- Senator Cádiz
- Fergus Club Europa
- Alegría Costa Ballena AquaFun



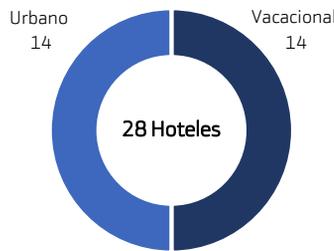
Nota: Datos a 30 de septiembre de 2020.

**Desglose de la cartera**

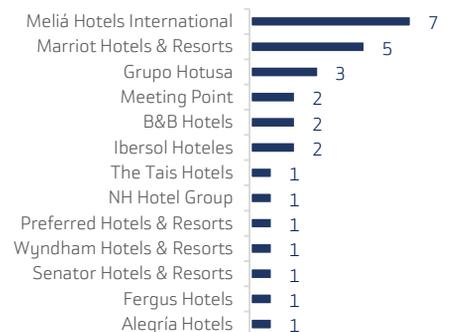
**Categoría**



**Tipología**



**Cadena Hotelera**



Nota: Datos a 30 de septiembre de 2020.

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

Tras un segundo trimestre marcado por el cierre obligatorio de los establecimientos hoteleros, las grandes pérdidas del sector y una gran incertidumbre a futuro, el tercer trimestre comenzó con cierto optimismo con la llegada de los primeros turistas internacionales, gracias a la vuelta progresiva a la actividad de los hoteles tras la reapertura de fronteras y la implementación de distintos protocolos de seguridad. Sin embargo, la aparición de distintos rebrotes en España, mucho antes de lo estimado inicialmente (otoño), provocó que algunos de los principales países emisores como Reino Unido o Alemania, tomaran medidas restrictivas sobre los viajes de sus habitantes a distintas territorios de la geografía española o incluso a todo el país, lo que tuvo un impacto significativo en los niveles de ocupación.

El número de pernoctaciones en los meses de julio y agosto bajó hasta los 28,3M según datos del INE, es decir, menos de un tercio de las registradas en el mismo periodo de 2019 (90,2M). De igual forma, el número de viajeros disminuyó hasta los 10,2M frente a los 28,2M del año anterior. Por ello, el número de turistas internacionales que visitan España en 2020 sufrirá un fuerte retroceso en comparación con años anteriores (caída estimada del 65%), cuando se venían registrando récords año tras año hasta alcanzar los 83,7M a cierre de 2019, situándonos como el segundo país mas visitado del mundo, sólo por detrás de Francia. Como consecuencia de lo anterior y según datos de Alimarket y Exceltur, las pérdidas económicas directas para el sector turístico se situarán en torno a los €90.000-100.00M, lo que representa aproximadamente un 6% del PIB nacional.

Ante la complejidad de la situación, resulta difícil realizar estimaciones a futuro o anticipar las consecuencias que el COVID-19 pudiera tener en la estructura empresarial de la hotelería española. Aunque el sector cuenta con más fortalezas que en crisis anteriores, gracias a posiciones financieras más saludables y activos de mayor calidad, se prevé la aceleración de posibles procesos de consolidación, mayoritariamente a través grupos inversores adquiriendo activos de grupos medianos o familiares. Para la temporada de invierno (temporada alta en Canarias), se espera que el desarrollo de nuevos métodos para la realización de pruebas a bajo coste, así como una potencial vacuna en el corto plazo, permita a los turistas viajar con una mayor confianza y seguridad, reactivando así la demanda. Por último, cabe destacar que los turoperadores están optando por realizar campañas de contratación de viajes de "corta distancia" como sur de Europa dado que transmiten una mayor confianza al viajero, en detrimento de otras regiones como Asia o América Latina, lo que tendría también un impacto positivo en el flujo de viajeros, especialmente para la primavera y verano del año que viene.

## Operaciones realizadas

Desde el comienzo de la pandemia, ATOM ha centrado sus esfuerzos en la reapertura de los hoteles, cumpliendo siempre con la normativa sanitaria y de seguridad. Actualmente, la Sociedad contabiliza 15 reaperturas desde el levantamiento de las medidas restrictivas, presentando distintos niveles de actividad en función de su localización geográfica. De los 13 hoteles cerrados actualmente, la apertura de 10 de ellos se producirá en los próximos meses distinguiendo entre aquellos hoteles actualmente cerrados por encontrarse en reforma (2), los de perfil vacacional cuya temporada alta es la de invierno (5), como los situados en Canarias y Baqueira, y los de perfil urbano cuya actividad se retoma tras la campaña de verano (3). Por otra parte, los 3 restantes se corresponden con hoteles de perfil vacacional cuya temporada alta es la de verano y cuya reapertura tendría lugar en primavera de 2021.

Como consecuencia de la situación actual y según se avanzaba en comunicaciones anteriores, el Socio Gestor ha llevado a cabo diversas negociaciones con los operadores que solicitaban alternativas en el pago de las rentas contractuales. En este sentido y a pesar del entorno desfavorable, ATOM ha cobrado el 85% de las rentas mínimas garantizadas presupuestadas hasta el mes de septiembre. El 15% restante corresponde a rentas que han sido negociadas y aplazadas para los próximos 2 años (8%) y a aquellas que están actualmente en proceso de negociación o litigio (7%). El elevado porcentaje de cobro de las rentas demuestra el carácter defensivo de la Sociedad, cuyos contratos de arrendamiento están basados en un elevado porcentaje de rentas mínimas garantizadas.

Asimismo, durante este proceso de negociaciones, se ha corroborado la calidad de los activos que componen la cartera de ATOM, de modo que todos los inquilinos han transmitido su intención de seguir operando los hoteles al tratarse de activos localizados en zonas estratégicas de elevado interés turístico y que les han permitido obtener unos beneficios atractivos en los años anteriores a la aparición del COVID-19.

Adicionalmente, ATOM continúa con los trabajos de reforma y mejora de los hoteles Fergus Club Europa, Meliá Valencia, Trademark Avenue Louise, Labranda Suites Costa Adeje y Labranda Costa Mogán.

## Principales características de la inversión

ATOM se encuentra invertido en su totalidad, contando con una cartera de activos en localizaciones prime que se caracteriza por: 1) diversificación por localización, tipología y operador; 2) contratos de arrendamiento a largo plazo de obligado cumplimiento, con una renta mínima garantizada; y 3) tasa de esfuerzo razonable para el operador.

El valor de la cartera se sitúa en €656,4M (según valoración realizada por experto independiente -Savills- a septiembre de 2020). Esta cifra representa una revalorización de entorno al 7% frente al precio de compra, si bien, es un 3,4% inferior a la última valoración disponible, como consecuencia del impacto del COVID-19 en la cartera. El apalancamiento medio se sitúa en el 42,5%. Este portfolio se compone de 28 activos con un mix equilibrado entre hotel urbano y vacacional y con un peso muy destacado de la categoría de 4 estrellas (25 hoteles). En cuanto a los operadores, existe una elevada diversificación, si bien Meliá y Marriott concentran 12 hoteles de forma conjunta.

## Estrategia de inversión y rentabilidad

La cartera de ATOM genera una rentabilidad bruta anual recurrente superior al 5,8%. Dado que el Socio Gestor todavía se encuentra negociando alternativas temporales sobre el pago de las rentas con algunos operadores, podría haber variaciones en estas cifras en el cierre del año. Como consecuencia del COVID-19 y siguiendo un criterio de prudencia ante la incertidumbre del entorno actual, ATOM monitoriza de forma continua su tesorería para que la Sociedad siga gozando de una posición saludable en todo momento. Por ello, y dada su solvencia, la Sociedad distribuyó un dividendo de €10,0M en julio, equivalente a un 3,0% del capital.

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 Sol Calas de Mallorca**

- Ubicación: Mallorca
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 3\* y 4\*
- Habitaciones: 847
- Marca: Sol
- Cadena: Meliá Hotels International



**04 Sol Costa Atlantis**

- Ubicación: Pto. de la Cruz (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: Morro Jable (Jandía)
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 3\*->4\* (en proceso)
- Habitaciones: 294
- Marca: Sol
- Cadena: Meliá Hotels International



**07 Sol La Palma**

- Ubicación: Puerto Naos (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: 102
- Marca: Autograph Collection
- Cadena: Marriott Hotels & Resorts



**09 AC Ciudad de Sevilla**

- Ubicación: Sevilla, Centro
- 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, Centro
- Tipología: Urbano
- Categoría: 3\*
- Habitaciones: 107
- Marca: AC
- Cadena: Marriott Hotels & Resorts



**12 AC Sevilla Forum**

- Ubicación: Sevilla, Aeropuerto
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4\*
- Habitaciones: 144
- Marca: AC
- Cadena: Marriott Hotels & Resorts



**13 Eurostars Las Salinas**

- Ubicación: Fuerteventura, Playa
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4\*
- Habitaciones: 223
- Marca: Eurostars
- Cadena: Grupo Hotusa



**14 Eurostars Rey Don Jaime**

- Ubicación: Valencia, Centro
- 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: 384
- Marca: Labranda
- Cadena: Meeting Point

Detalle de la cartera de inversión (II)



**17 Labranda Costa Mogán**

- Ubicación: Las Palmas
- 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**

- Costa Adeje (Tenerife)
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 5\* GL
- Habitaciones: 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 Preferred Santo Domingo**

- Ubicación: Madrid
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4\*
- Habitaciones: 200
- Marca: Preferred
- Cadena: Independiente



**25 Trademark Avenue Louise**

- Ubicación: Bruselas, Bélgica
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4\*
- Habitaciones: 80 (+1 suite)
- Marca: Trademark
- Cadena: Wyndham Hotels



**26 Senator Cádiz**

- Ubicación: Cádiz
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4\*
- Habitaciones: 91
- Marca: Senator
- Cadena: Senator Hotel



**27 Fergus Club Europa**

- Ubicación: Peguera
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4\*
- Habitaciones: 425 (+81 ampliación)
- Marca: Fergus
- Cadena: Fergus Hotels



**28 Alegria Costa Ballena AquaFun**

- Ubicación: Rota, Cádiz
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4\*
- Habitaciones: 200
- Marca: Alegria
- Cadena: Alegria Hotels

**Calendario****4º Trimestre 2020**

- Información financiera 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") 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 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)