



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

Madrid, 19 de abril de 2021

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 del primer trimestre del año 2021.

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

1<sup>er</sup> Trimestre 2021

**bankinter**  
**investment**

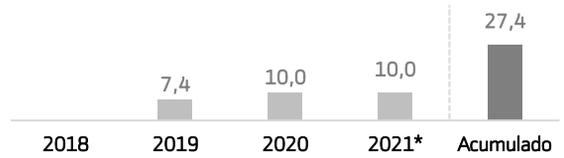
## Resumen del Fondo

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*)	€663,5M
Apalancamiento (LTV)	43,5%
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%

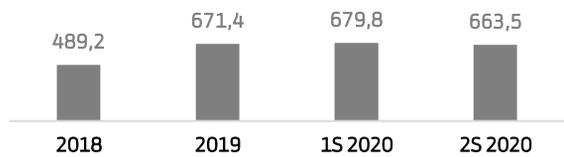
Nota: Datos a 31 de marzo de 2021.

## Rentabilidad

### Distribuciones (€M)



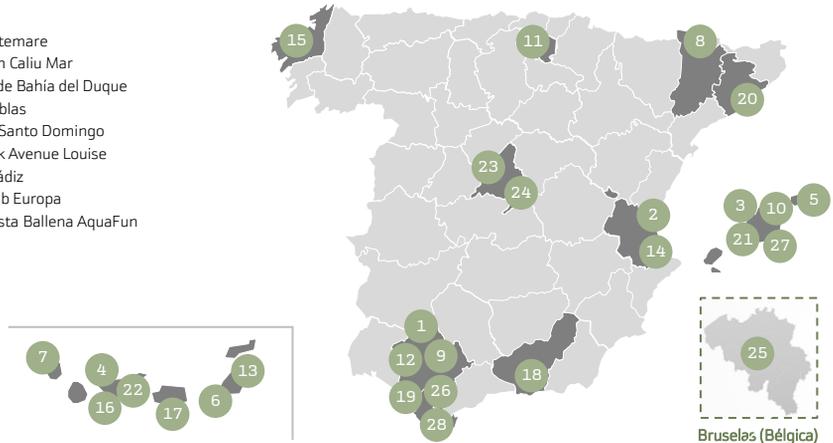
### Valor bruto de activos – GAV (€M)



(\*) Propuesta del Consejo, pendiente de aprobación en la Junta General de Accionistas el 22 de abril de 2021.  
 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), 2S 2020 (cuya fecha es 30 de septiembre de 2020 e incluye valoración de algunos activos a febrero de 2021), según informe de valoración de experto independiente.

## Localización de la cartera

- Meliá Sevilla
- Meliá Valencia
- Alua Calas de Mallorca
- Sol Costa Atlántic
- 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



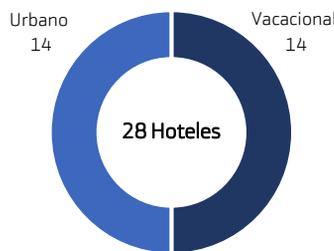
Nota: Datos a 31 de marzo de 2021.

## Desglose de la cartera

### Categoría



### Tipología



### Cadena Hotelera



Nota: Datos a 31 de marzo de 2021.

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

A cierre de 2020 se registraron 91,5M de pernотaciones en España según el INE, equivalente a un descenso del 73% respecto a las 343M del 2019. Esta cifra distingue entre una disminución del 82% en el número de pernотaciones de turistas internacionales y del 58% para nacionales. Asimismo, el número de turistas internacionales que visitaron España en 2020 sufrió un fuerte retroceso frente a 2019, reflejando una caída del 77% según el INE, pasando de 83,5M de turistas internacionales (año récord) a 18,9M en el año 2020.

El primer trimestre del 2021 ha mostrado una tendencia que anticipa un primer semestre de año complicado para el turismo mundial, según los últimos datos publicados por el INE y la OMT de enero y febrero, en la que la llegada de turistas internacionales sigue con descensos de más del 80% con respecto al mismo periodo de 2019 y 2020. Ello se debe al mantenimiento de las medidas restrictivas a la movilidad nacional e internacional, que incluyen la obligatoriedad de realizar pruebas diagnósticas en países de origen y destino, cuarentenas o, incluso, el cierre de fronteras, como consecuencia de un ritmo menor de lo esperado en el proceso de vacunación.

Según se vaya acelerando la vacunación de la población, los principales indicadores turísticos mostrarán mejorías (sirva de ejemplo los datos de Semana Santa en zonas turísticas de México y Caribe, alentados por el grado de avance en la vacunación de países emisores como EE.UU.). Sin embargo, la OMT vislumbra dos posibles escenarios de recuperación para 2021, supeditados al avance en la vacunación, el levantamiento de restricciones y la definición de protocolos armonizados de viaje y salud, factores esenciales para restablecer y dotar de mayor confianza al turismo. El primer escenario considera un repunte del turismo en julio basado en un incremento del 65% de llegadas de turistas internacionales respecto a los mínimos del año 2020 (equivalente a una reducción del 50% frente 2019). El segundo escenario, más pesimista, apunta a una recuperación en el mes de septiembre, con un incremento del 30% de turistas con respecto al año 2020 (reducción del 65% frente a los datos de 2019).

Por otra parte, cabe destacar que los principales turoperadores europeos están centrando sus esfuerzos en rutas de corto y medio radio para la campaña de verano, lo que beneficiaría al sector turístico español, caracterizado por su elevada calidad y seguridad jurídica y sanitaria, frente a otras alternativas de larga distancia.

## Operaciones realizadas

ATOM sigue centrando sus esfuerzos en la reapertura gradual de sus hoteles de la mano de los operadores, cumpliendo siempre con la normativa sanitaria y de seguridad, de modo que puedan capturar la mayor demanda posible en sus mercados de referencia. Para ello, se ha venido trabajando con turoperadores verticalmente integrados en toda la cadena de valor y que permiten garantizar un flujo de turistas recurrente a los activos de ATOM, especialmente aquellos de perfil vacacional. Actualmente, la Sociedad cuenta con 12 hoteles abiertos, presentando distintos niveles de actividad en función de su localización. Se espera que la totalidad de los hoteles estén abiertos durante los próximos meses, anticipándose al inicio de la campaña de verano con la apertura de los hoteles de perfil más vacacional, sujeto a la situación sanitaria concreta de cada Comunidad Autónoma y a las potenciales medidas que se puedan tomar tras la finalización del Estado de Alarma en España el próximo 9 de mayo. De los hoteles cerrados, 11 son de perfil vacacional cuya temporada alta es la de verano o reabrirán sus puertas tras finalizar sus procesos de reformas. El resto corresponde a hoteles que no han abierto por la baja demanda derivada de las restricciones a la movilidad, salvo el Autograph Baqueira, que lo hará de nuevo para la próxima temporada de invierno.

En el primer trimestre del año, ATOM mantiene los mismos niveles de cobro de rentas que en el ejercicio anterior, siendo superiores al 80% e incluyendo el cobro de aquellas rentas aplazadas en 2020 según los distintos acuerdos alcanzados con los operadores. El elevado porcentaje de cobro de las rentas demuestra el carácter defensivo de la Sociedad, cuyos contratos de arrendamiento están basados en un alto porcentaje de rentas mínimas garantizadas. De nuevo, se ratifica la calidad de los activos de ATOM ya que todos los inquilinos mantienen su intención de seguir operando los hoteles al tratarse de activos localizados en zonas estratégicas de elevado interés turístico y en los que confían en volver a obtener unos beneficios atractivos como en los años anteriores a la aparición del COVID-19.

Durante el primer trimestre del año, ATOM cerró documentalmente las obras de reforma ya finalizadas del hotel Sol Jandía de Fuerteventura, la primera fase del Meliá Valencia, las reformas del Trademark Avenue Louise de Bruselas y del Labranda Costa Mogán, así como la ampliación del Fergus Club Europa. En el Meliá Valencia se sigue trabajando en acciones de mejora adicionales a la reforma inicial, como la creación de un *roof-top*, que permitirán que el producto pueda competir en mejores condiciones en su zona de influencia. El proceso de reforma integral de Labranda Suites Costa Adeje sigue su curso según lo previsto. Adicionalmente, el Socio Gestor ha estado trabajando conjuntamente con los operadores para diseñar planes de inversión en obras de mejora y reposicionamiento a futuro, de modo que puedan optar a las subvenciones de diferente índole disponibles en el mercado.

## Principales características de la inversión

ATOM se encuentra invertido en su totalidad, contando con una cartera de 28 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 actual de la cartera se sitúa en €663,5M, según informe de experto independiente (Savills) a septiembre de 2020 y actualización de valor de algunos activos a febrero de 2021, lo que representa una revalorización del 5% frente al precio de compra e inversión de mejora implementada en la cartera. Asimismo, la valoración actual representa un descenso del 2,4% frente al mismo periodo del año anterior (valoración a diciembre de 2019 más precio de compra del activo de Bruselas, adquirido en enero de 2020) como consecuencia del impacto del COVID-19. El apalancamiento medio se sitúa en el 43,5%.

## Estrategia de inversión y rentabilidad

De igual forma que durante el ejercicio 2020, ATOM sigue monitorizando de forma continua su tesorería para que la Sociedad siga gozando de una posición saludable en todo momento, especialmente en el entorno de incertidumbre actual generado por el COVID-19. Por ello, gracias a su elevada solvencia y generación de caja de la Sociedad en el ejercicio 2020, el Consejo de Administración ha propuesto a la Junta General del próximo día 22 de abril de 2021 una distribución de un dividendo de €10,0M (equivalente a aproximadamente un 3,0% del capital aportado por los inversores), en línea con la distribución realizada el año pasado.

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 Alua Calas de Mallorca**
- Ubicación: Mallorca
  - Tipología: Vacacional
  - Categoría: 4\* y 3\*
  - Habitaciones: 847
  - Marca: Alua
  - Cadena: AMResorts Collection



- 04 Sol Costa Atlantis**
- Ubicación: 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: Fuerteventura
  - Tipología: Vacacional
  - Categoría: 4\*
  - Habitaciones: 294
  - Marca: Sol
  - Cadena: Meliá Hotels International



- 07 Sol La Palma**
- Ubicación: 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
  - 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
  - Tipología: Urbano
  - Categoría: 3\*
  - Habitaciones: 107
  - Marca: AC
  - Cadena: Marriott Hotels & Resorts



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



- 13 Eurostars Las Salinas**
- Ubicación: Fuerteventura
  - Tipología: Vacacional
  - Categoría: 4\*
  - Habitaciones: 223
  - Marca: Eurostars
  - Cadena: Grupo Hotusa



- 14 Eurostars Rey Don Jaime**
- Ubicación: Valencia
  - 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: Gran Canaria
- 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: Calvià (Mallorca)
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4\*
- Habitaciones: 314
- Marca: Ibersol
- Cadena: Ibersol



22

**Las Villas de Bahía del Duque**

- Ubicación: Tenerife
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 5\* GL
- Villas: 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
- 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: Mallorca
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4\*
- Habitaciones: 506
- Marca: Fergus
- Cadena: Fergus Hotels



28

**Alegria Costa Ballena AquaFun**

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

## Evolución histórica de principales magnitudes

Concepto	Unidad	2018	2019	2020
Hoteles	#	21	27	28
- Urbanos	#	9	13	14
<i>% s/Total</i>	%	<i>43%</i>	<i>48%</i>	<i>50%</i>
- Vacacionales	#	12	14	14
<i>% s/Total</i>	%	<i>57%</i>	<i>52%</i>	<i>50%</i>
Habitaciones	#	5.232	6.465	6.626
Cifra de negocios (anual)	€M	24,7	33,4	37,3
GAV	€M	489,2	671,4	663,5*
LTV	%	43%	38,7%	43,5%*
EPRA NAV	€M	309,0	365,5	358,3*

(\*) Magnitudes considerando GAV 2S20, a partir de la valoración a 30 de septiembre de 2020 de la cartera más la actualización de la valoración de determinados activos a febrero de 2021, realizada por experto independiente y según los estados financieros auditados 2020 de la Sociedad.

## Calendario tentativo

### 2º Trimestre 2021

- Publicación del informe de actividad hasta 31 de marzo de 2021.
- Celebración de la Junta General Ordinaria (22 de abril de 2021 en primera convocatoria).
- Publicación de los acuerdos de la Junta General Ordinaria.
- Publicación de la distribución y pago del dividendo.

## 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 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.

**bankinter  
investment**

---

Inversiones cuadradas,  
de resultados redondos.

Inversiones alternativas

Bankinter Investment  
Pº Eduardo Dato, 18  
28010 - Madrid (España)