



A BME GROWTH

Madrid, 20 de octubre 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:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se adjunta el informe referente a la actividad de ATOM durante el tercer 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. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario del Consejo de Administración
Atom Hoteles SOCIMI S.A.

ATOM
HOTELS
S O C I M I



Informe Trimestral

3^{er} Trimestre 2021

bankinter
investment

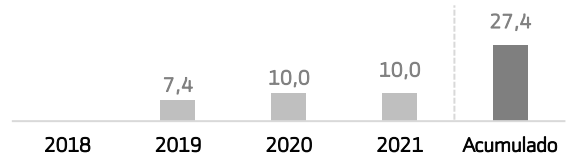
Resumen del Fondo

Activos objetivo	Hoteles
Geografía	España (puntualmente, en otras geografías)
Formato	SOCIMI
Fecha de lanzamiento	Enero 2018
Capital	€327,6M
- Bankinter	€17,3M
- Socio Gestor	€12,3M
Capital invertido	100%
Inversión (GAV)	€669,4M
Apalancamiento (LTV)	44,3%
Plazo inversión	2 años
Plazo liquidez	7 años (+1+1+1)
Socio Gestor	
Retorno anual medio objetivo ¹	>5,0%
TIR neta objetivo ²	>9,0%

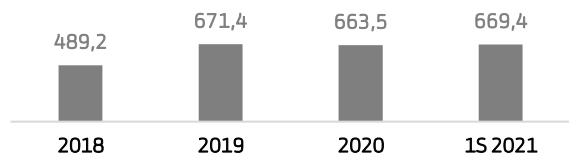
Nota: Datos a 30 de septiembre de 2021.

Rentabilidad

Distribuciones (€M)



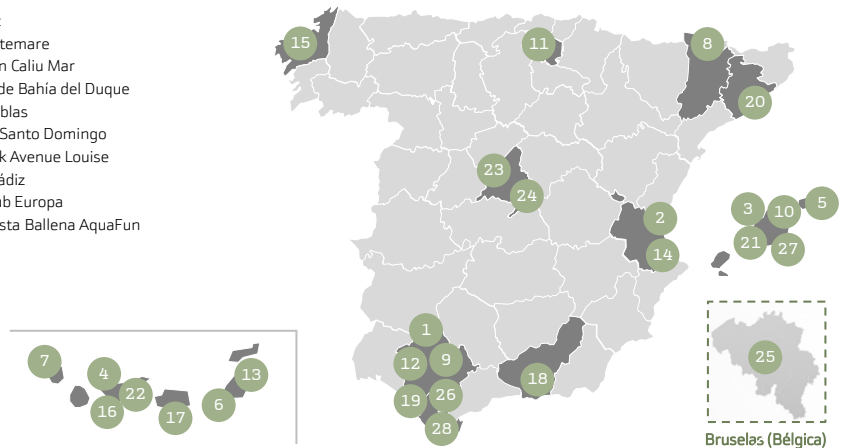
Valor bruto de activos – GAV (€M)



Nota: Valoraciones a 31 de diciembre de cada año, salvo en los casos de 2020 (cuya fecha es 30 de septiembre de 2020 e incluye valoración de parte de los activos a febrero de 2021) y 15 2021 (cuya fecha es 30 de junio de 2021), según informe de valoración de experto independiente.

Localización de la cartera

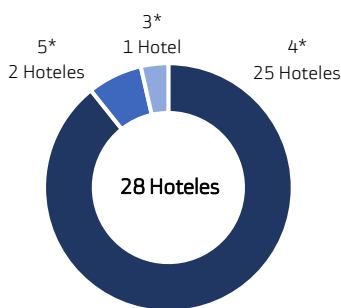
- Meliá Sevilla
- Meliá Valencia
- Alua Calas de Mallorca
- Sol Costa Atlántic
- Sol Falcó
- Sol Fuerteventura Jandía
- Sol La Palma
- Autograph Collection Baqueira
- AC Ciudad de Sevilla
- AC Ciutat de Palma
- AC General Álava
- AC Sevilla Forum
- Eurostars Las Salinas
- Eurostars Rey Don Jaime
- Exe 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



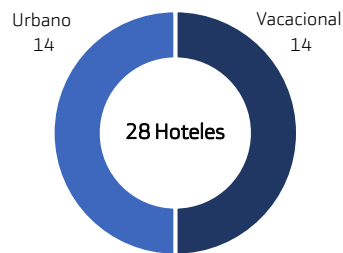
Nota: Datos a 30 de septiembre de 2021.

Desglose de la cartera

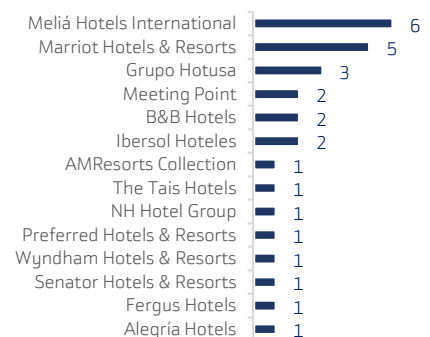
Categoría



Tipología



Cadena Hotelera



Nota: Datos a 30 de septiembre 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 considerará el patrimonio inicial de la Sociedad (EPRA NAV inicial), todos los flujos de efectivo (como los dividendos distribuidos, los incrementos y reducciones de capital) y el EPRA NAV final de la Sociedad.

Evolución reciente del sector

Tras el colapso sufrido por el sector en 2020, en el que se registraron los peores datos de pernoctaciones y viajeros en los últimos años, los datos más recientes publicados por el INE – correspondientes al mes de agosto – son positivos. Estos muestran una mejoría clara frente al primer semestre del año (si bien la tendencia alcista ya se producía desde principios de año), con crecimientos de doble dígito mensualmente de viajeros nacionales y extranjeros. Esta evolución, acompañada por el avance de la vacunación de la población, el levantamiento de restricciones y la definición de protocolos armonizados de viaje y salud, permiten ser optimistas. En cuanto al periodo vacacional (meses de julio y agosto), los datos muestran un aumento de viajeros y pernoctaciones nacionales, incluso frente a los datos de 2019 (c.5%), mientras que, con respecto a viajeros y pernoctaciones internacionales, las cifras aún se encuentran lejos de las de 2019 (-50%), aunque son 160% y 190% superiores a los del mismo periodo del 2020, respectivamente.

Los hoteles vacacionales (-21,3% jul-ago vs. 2019) localizados en destinos peninsulares de predominio de demanda española, registran una evolución mucho mejor que los hoteles urbanos (-33,4% jul-ago vs. 2019). Concretamente destacan destinos como la costa de Huelva (+11,8% jul-ago vs. 2019) y Cádiz (+2,9% jul-ago vs. 2019). Por el contrario, las grandes ciudades y las zonas vacacionales dependientes de la demanda internacional han evolucionado menos favorablemente, con Barcelona (-60,6% jul-ago vs. 2019) y Madrid (-56,6% jul-ago vs. 2019), como ejemplos más significativos de las primeras, y zonas de Canarias (-30,8% jul-ago vs. 2019), Mallorca (-40,2% jul-ago vs. 2019) y Benidorm (-40,2% jul-ago vs. 2019), de las segundas.

Otros indicadores de especial relevancia, según el informe de proyecciones del Banco de España son: i) el PIB, con un crecimiento esperado del 6,3% en 2021 y 5,9% en 2022; ii) la tasa de desempleo, con una mejora de en torno al 0,4% frente a las estimaciones a junio, con una estimación de cierre de 2021 del 15,1%; iii) la inflación, para la que se prevé un crecimiento del IPC promedio del 2,1% para 2021 y 1,7% para 2022; y iv) un entorno de bajos tipos de interés, que impulsa al sector inmobiliario frente a otras alternativas de inversión.

Las sucesivas olas de Covid-19, así como las distintas actuaciones de los gobiernos en países emisores de turismo, provocaron una elevada volatilidad en el negocio. Tanto la tendencia positiva de las reservas, como la progresiva reducción de los índices de cancelación, acreditaban que la vacunación masiva comenzaba a modificar el escenario, reduciendo drásticamente el riesgo para los viajeros vacunados, así como para los destinos de estos. No obstante, se mantiene la incertidumbre global en relación a los viajes corporativos y de congresos, afectando – principalmente – a destinos urbanos.

La flexibilización de viajes en los mercados emisores a inicios de septiembre, junto con el avance de la vacunación y el control en España de la última ola de Covid-19; permiten pensar en un cierre de temporada y de año en condiciones de cierta normalidad. Durante el mes de septiembre, los mercados británico y francés han retomado protagonismo y se han sucedido importantes volúmenes de reservas de última hora para el mes de octubre. La actividad corporativa y de grupos está empezando a despegar y se muestra una incipiente actividad en los hoteles urbanos y *bleisure* (negocios mas ocio) en los principales destinos.

Actividad de la Sociedad

ATOM ha llevado a cabo todas las reaperturas posibles de sus hoteles de acuerdo con los operadores, cumpliendo siempre con la normativa sanitaria y de seguridad, capturando la mayor demanda posible en sus mercados de referencia. Para ello, sigue colaborando con turoperadores verticalmente integrados en la cadena de valor, que permiten garantizar un flujo de turistas recurrente a los activos de ATOM; especialmente en aquellos de perfil vacacional. Actualmente, la Sociedad cuenta con 24 hoteles abiertos de los 28 que componen su cartera, presentando distintos niveles de actividad en función de su localización. Los 4 hoteles cerrados, lo están por ser estacionales (Baqueira), estar finalizando sus procesos de reforma (Meliá Valencia y Labranda Costa Adeje), y por la situación generada por la erupción del volcán en La Palma (Sol La Palma).

Durante los primeros nueve meses del año, ATOM ha mantenido elevados niveles de cobro de rentas (cerca del 90%). Además, se están cobrando rentas procedentes de aplazamientos del 2020, según los distintos acuerdos alcanzados con los operadores. El elevado porcentaje de cobro de rentas denota el carácter defensivo de la cartera de hoteles de la Sociedad, cuyos contratos de arrendamiento están basados – en un elevado porcentaje – en rentas mínimas garantizadas. Se sigue ratificando la calidad de los activos de ATOM en la medida en que los inquilinos/operadores mantienen su interés por seguir operándolos al tratarse de activos localizados en zonas estratégicas y de elevado interés turístico. Los operadores confían en volver a obtener beneficios en línea con ejercicios anteriores a la crisis del COVID-19.

En referencia al estado de situación del Hotel Sol La Palma, situado a más de 3,5 km de la linde de afección severa provocada por la erupción del volcán Cumbre Vieja (La Palma) el pasado 19 de septiembre, este se encuentra desalojado y cerrado, según las instrucciones de las autoridades gubernativas y de protección civil. Todas estas labores de desalojo y cierre se realizaron junto al operador del hotel (Meliá Hotels International), sin que se produjeran daños personales ni materiales. La Sociedad, en todo momento, monitoriza la situación provocada por el volcán, para tomar las medidas oportunas, así como – en el momento que sea posible – retomar la operativa del hotel. El activo se encuentra rodeado por una protección orográfica por el noroeste, dada la trayectoria de las coladas de lava. Actualmente, el hotel se está viendo afectado por la ceniza, existiendo zonas con cierta acumulación. Al mismo tiempo, se está documentando y analizando los potenciales daños del activo con la compañía aseguradora.

Durante este trimestre, la Sociedad ha seguido realizando diferentes compras de los apartamentos restantes del complejo hotelero Labranda Suites Costa Adeje, con el objetivo de controlar todas las unidades de alojamiento.

Las labores de reparación y conservación están principalmente centradas en la fachada del Hotel Meliá Valencia y en la creación de la terraza situada en el ático (*roof-top*), que permitirán que el activo esté mejor posicionado en su área de influencia. Ambos trabajos quedaran finalizado a lo largo del último trimestre de 2021. Adicionalmente, el proceso de reforma integral del hotel Labranda Suites Costa Adeje quedará finalizado en el presente mes de octubre (quedando pendiente la reforma de los apartamentos recientemente adquiridos). Por último, indicar que se sigue 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 existentes a nivel nacional e internacional.

Principales características de la inversión

ATOM se encuentra invertida en su totalidad. Cuenta con una cartera de 28 activos en localizaciones de primer nivel, caracterizada por: (i) diversificación por localización, tipología y operador; (ii) contratos de arrendamiento a largo plazo de obligado cumplimiento, con una renta mínima garantizada; y (iii) tasa de esfuerzo razonable para el operador. El valor actual de la cartera se sitúa en €669,4M, según informe de experto independiente (Savills) a junio de 2021, lo que representa una revalorización de más del 8% frente al precio de compra e inversión de mejora implementada en la cartera. Asimismo, la valoración actual representa una apreciación cercana al 1%, frente a la valoración de septiembre de 2020 y a las actualizaciones de enero de 2021. El apalancamiento medio se sitúa en el 44%.

Estrategia de inversión y rentabilidad

ATOM sigue monitorizando de forma continua su tesorería para que la Sociedad se mantenga saneada en todo momento al mismo tiempo que monitoriza el mercado en busca de atractivas oportunidades de inversión. Por ello, gracias a su solvencia y generación de caja en el ejercicio 2020, la Sociedad, tras la aprobación de la Junta General celebrada el 22 de abril de 2021, distribuyó un dividendo de €10,0M (equivalente a aproximadamente un 3,0% del capital aportado por los inversores), en línea con la distribución realizada durante el ejercicio 2020.

Evolución histórica de principales magnitudes

Concepto	Unidad	2018	2019	2020	1S 2021
Hoteles	#	21	27	28	28
- Urbanos	#	9	13	14	14
<i>% s/Total</i>	%	<i>43%</i>	<i>48%</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>
- Vacacionales	#	12	14	14	14
<i>% s/Total</i>	%	<i>57%</i>	<i>52%</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>
Habitaciones	#	5.232	6.465	6.626	6.626
Cifra de negocios (anual)	€M	24,7	33,4	37,3	16,2
GAV	€M	489,2	671,4	663,5	669,4
LTV	%	43%	38,7%	43,5%	44,6%
EPRA NAV	€M	309,0	365,5	358,3	356,6

Calendario tentativo

1^{er} Trimestre 2022

- Publicación de las participaciones significativas a 31 de diciembre de 2021.
- Publicación del informe de actividad del cuarto trimestre de 2021.
- Publicación de las Cuentas Anuales auditadas del ejercicio 2021.
- Publicación de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

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: Calviá (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

Disclaimer**LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE ESTE INFORME NO ESTÁ AUDITADA**

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

La Sociedad 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 está 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)