



A BME GROWTH

Madrid, 6 de mayo de 2024

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME GROWTH**”), Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (“**ATOM**” o la “**Sociedad**”) pone en conocimiento del Mercado la siguiente información:

#### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

Se adjunta el Informe referente a la actividad de ATOM durante el primer trimestre de 2024.

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 de Atom Hoteles SOCIMI, S.A

Informe 1<sup>er</sup> Trimestre

2024



## Resumen del vehículo

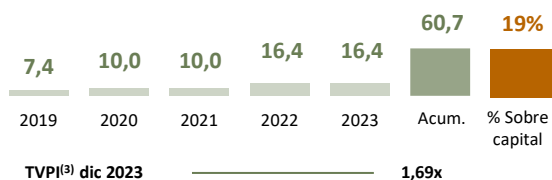
Activos Objetivo Hoteles	Geografía España (puntualmente en extranjero)	Formato Socimi
Fecha lanzamiento 01/2018	Capital €327,6M	Bankinter Investment €17,5M
Capital Invertido 100%	Inversión (GAV) €872M <sup>(1)(2)</sup>	Socio Gestor €16,4M
Apalancamiento (LTV) 39%	Período de inversión 2 años	Plazo Vehículo 7 años (+1+1+1)
Socio Gestor GMA	Retorno Anual Medio Objetivo <sup>(5)</sup> >5,0%	TIR Neta Objetivo <sup>(6)</sup> >9,0%

(1) Valoración a 31/12/23. Incluyendo el 100% del Santo Domingo (60% valor de Sto. Domingo: 36,7M), excluyendo la valoración de los hoteles Miramar Barcelona y Gran Hotel La Florida.

(2) Datos a 31/12/23 sobre valoración diciembre 2023.

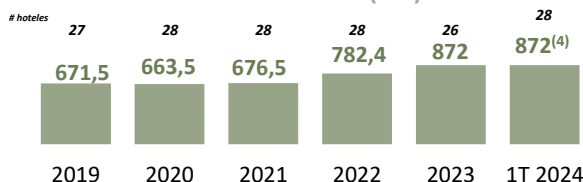
## Rentabilidad

### Distribución a los inversores (M€)



(3) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV a última valoración) / desembolso total realizado.

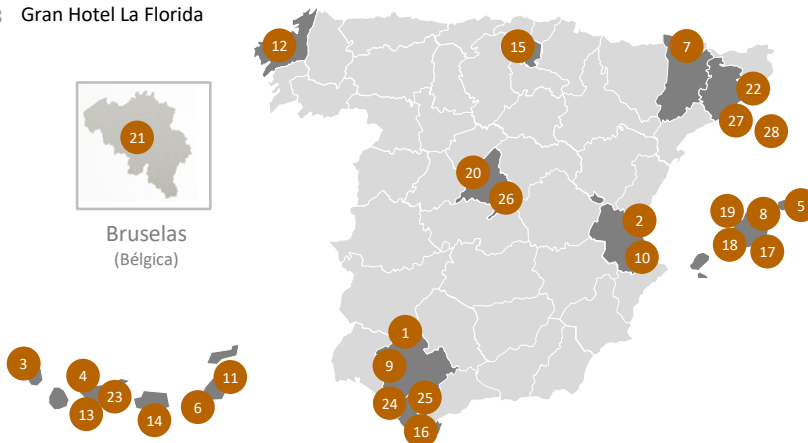
### Valor bruto de activos - GAV (M€)



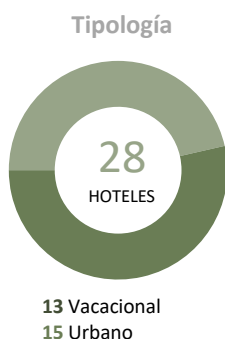
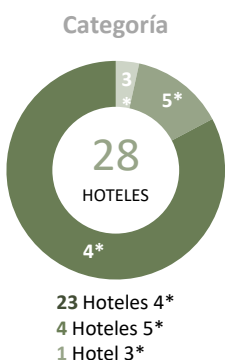
(4) Esta cifra no contempla la valoración de las adquisiciones de los hoteles Miramar Barcelona y Gran Hotel La Florida.

## Localización de hoteles de la cartera

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1 Meliá Sevilla                 | 23 Las Villas de Bahía del Duque |
| 2 Meliá Valencia                | 24 Alegría Costa Ballena AquaFun |
| 3 Sol La Palma                  | 25 Senator Cádiz                 |
| 4 Sol Costa Atlantis            | 26 Hotel Santo Domingo           |
| 5 Sol Falcó                     | 27 Hotel Miramar Barcelona       |
| 6 Sol Fuerteventura Jandía      | 28 Gran Hotel La Florida         |
| 7 Autograph Collection Baqueira |                                  |
| 8 AC Ciutat de Palma            |                                  |
| 9 AC Sevilla Forum              |                                  |
| 10 Exe Rey Don Jaime            |                                  |
| 11 Eurostars Salinas            |                                  |
| 12 Exe Coruña                   |                                  |
| 13 Labranda Suites Costa Adeje  |                                  |
| 14 Labranda Costa Mogán         |                                  |
| 15 B&B Vitoria                  |                                  |
| 16 B&B Jerez                    |                                  |
| 17 Fergus Club Europa           |                                  |
| 18 Fergus Palmanova Park        |                                  |
| 19 Alua Calas de Mallorca       |                                  |
| 20 NH Las Tablas                |                                  |
| 21 Trademark Avenue Louise      |                                  |
| 22 Ilunion Les Corts            |                                  |



## Desglose de la cartera



Nota:

(5) Distribución de caja a los inversores media durante la vida del vehículo. No incluye revalorización de la acción ni de los activos.

(6) 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 final de la Sociedad.

## Evolución reciente del sector

El sector turístico ha batido récords a nivel global durante el año 2023. Los ingresos turísticos internacionales apuntan a cifras de aprox. \$1,4b estadounidenses. Las estimaciones preliminares de la contribución económica anual del turismo, medida en términos de PIB bruto directo turístico, apuntan a \$3,3b estadounidenses, lo que equivale al 3% del PIB mundial.

El sector hotelero en España ha reafirmado su posición como un destacado foco de inversión, liderando la inversión inmobiliaria con un volumen total de 4.300 millones de euros. Este logro representa más del 35% del total invertido, y consolida el año como el segundo con mayor inversión en la serie histórica, únicamente superado por el excepcional rendimiento registrado en 2018, con aproximadamente 5.000 millones de euros.

El primer trimestre de 2024 ha mantenido esta tendencia: la liberalización de la demanda acumulada restante, el aumento de la conectividad aérea y la paulatina recuperación de los mercados y destinos asiáticos apuntan hacia una situación récord. Los fuertes mercados emisores de Europa, las Américas y Oriente Medio continuarán impulsando los flujos y los gastos turísticos en todo el mundo. En este sentido, según ACI Europe el tráfico de pasajeros en la red de aeropuertos europeos aumentó más de un 7% en enero de 2024 respecto al año anterior.

Se proyecta que los gastos en viajes de negocios se recuperen completamente: Según la Asociación Global de Viajes de Negocios (GBTA), el turismo de ocio continuará siendo el principal impulsor del rendimiento hotelero global. Las tendencias apuntan a la priorización de experiencias que se alineen con los valores personales de los viajeros. Los hoteles que pongan en valor su compromiso con la sostenibilidad, el bienestar y la autenticidad obtendrán una ventaja competitiva, podrán expandir su participación en el mercado y mejorar el valor de sus activos además de poder acceder a nuevas fuentes de capital.

La consolidación de la recuperación del sector turístico, medido por el PIB turístico en términos nominales, se podría producir durante 2024. Según Caixa Bank Research, el PIB turístico llegará en 2024 a los 202.651 millones de euros, un 15% del PIB español. En 2023, representó 186.596 millones de euros, un 12,8%, por lo que se espera un crecimiento del 4,6%. A nivel español, en enero de 2024 hubo 4,8 millones de llegadas de turistas internacionales, un 15,3% por encima de 2023. La media de gasto mensual de turistas internacionales se situó en 158 euros, un 6% más que el año anterior, lo que significó un gasto total de 6.550 millones de euros, un 25,5% por encima de enero 2023.

En términos de perfil inversor, los fondos institucionales han liderado con autoridad, contribuyendo con más del 70% del volumen total, destacando la participación significativa del capital proveniente de Oriente Medio. Los fondos soberanos, en particular, han desempeñado un papel relevante, representando más de la mitad del total invertido en el año 2023. Por otro lado, los inversores privados contribuyeron con un 13%, mientras que las cadenas hoteleras representaron el 11% del total de inversión.

En cuanto al origen del capital, los compradores internacionales han dominado el panorama, abarcando el 75% del mercado. Países como Arabia Saudí, Emiratos Árabes Unidos y Singapur han concentrado casi el 60% del volumen total.

El segmento vacacional ha atraído un mayor interés inversor durante 2023, representando el 65% del capital invertido en comparación con el 35% del segmento urbano. En este contexto, Canarias ha liderado con un 29% del volumen total transaccionado, seguido de Baleares (18%), Madrid (15%) y Barcelona (13%).



## Evolución de la compañía

El primer trimestre de 2024 ha estado marcado por la incorporación al portfolio de dos hoteles de lujo en Barcelona. El proceso de inversión y conceptualización de su reposicionamiento ha sido clave para continuar implementando estrategias para optimizar la cartera de activos. Partiendo de una facturación de casi 53 millones de euros en rentas totales y superando las proyecciones trimestrales del año anterior, se prevé un crecimiento en 2024 que resalte la solidez de la estrategia empresarial.

Para el resto del año 2024, se prevé un aumento de más del 50% de los ingresos no-hoteleros, impulsado por la externalización de servicios como Parkings, Health & Wellness, servicios de restauración, y la finalización del proceso de alquiler de locales comerciales disponibles.

En términos de inversiones en activos, la atención se centra en la aplicación del CapEx de recurrencia contractual, la implementación de mejoras aprobadas y el control del estado de los activos para garantizar un nivel de mantenimiento adecuado.

## Principales características de la inversión

ATOM se encuentra actualmente invertido en su totalidad. La cartera está formada por **28 activos 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 **€872M<sup>(1)</sup>**, lo que representa una **revalorización de €225,8M frente al precio de compra e inversión de mejora implementada en la cartera**. Asimismo, la valoración actual representa una revalorización cercana al 7% frente a la valoración de diciembre 2022. El **apalancamiento medio se sitúa en el 39%**, excluyendo las adquisiciones del Hotel Miramar y el Gran Hotel La Florida tanto en la valoración como en el cálculo de la deuda.

Las **desinversiones hasta la fecha** han incluido los hoteles AC Ciudad de Sevilla, Ibersol Antemare y B&B Granada Estación, siguiendo el plan de rotación selectiva de activos para garantizar la sostenibilidad de la inversión, reducir la deuda bancaria y recompensar a los accionistas conforme al régimen SOCIMI.

(1) Esta cifra no contempla la valoración de las adquisiciones de los hoteles Miramar Barcelona y Gran Hotel La Florida

1  
2024

## Evolución histórica de principales magnitudes a cierre de ejercicio

Concepto	Unidad	2019	2020	2021	2022	2023	1T 2024
<b>HOTELES</b>	#	27	28	28	28	26	28
<b>Urbanos</b>	#	12	13	13	13	13	15
% Total	%	44%	46%	46%	46%	50%	54%
<b>Vacacionales</b>	#	15	15	15	15	13	13
% s/Total	%	56%	54%	54%	54%	50%	46%
<b>Habitaciones</b>	#	6.462	6.648	6.646	6.778	6.568	6.713
Cifra de Negocios (anual)	€M	33,4	37,3	36,4	46,0	52,27	ND
GAV	€M	671,4	663,5	676,5	795,6	872 <sup>(1)</sup>	872
LTV	%	38,7%	43,5%	43,6%	43,91%	39,97%	39%
EPRA NAV	€M	365,5	358,3	374,7	465,6	542,1	ND

(1) Esta cifra no contempla la valoración de las adquisiciones de los hoteles Miramar Barcelona y Gran Hotel La Florida

## Impacto de las inversiones —

### Transformar nuestra Sociedad

En Bankinter Investment somos conscientes de que cada decisión que tomamos tiene un reflejo en nuestro entorno. Nuestro objetivo es contribuir a una transformación positiva en nuestra Sociedad, gestionando el capital de los clientes a través de inversiones que, además de buscar un retorno financiero, hagan realidad proyectos, significativos y tangibles.

Desde nuestros inicios en 2016, trabajamos incansablemente junto con nuestros socios para generar valor y un impacto positivo para la Sociedad, ayudando a resolver los desafíos del presente y futuro a través del ahorro de las familias.

Los resultados que logramos a través de nuestros vehículos son tan reales como nuestro compromiso con la Sociedad. Prueba de ello, son los desarrollos, complejos e infraestructuras que generan un impacto real y medible.



**Queremos dejar un mundo  
mejor del que nos hemos  
encontrado.**

**Un legado para el futuro.**

### Inversiones de las que sentirse orgulloso

Nuestros clientes son partícipes de una manera diferente de invertir, contribuyendo a desarrollar respuestas que impulsan la innovación y el bienestar de las personas.

Juntos, estamos escribiendo historias reales de progreso, responsabilidad y cambio positivo que perdurará mucho tiempo después de nosotros.

Somos conscientes de que esto exige una labor constante y efectiva, por ello, a lo largo de este año llevaremos a cabo varias acciones poniendo de manifiesto nuestro compromiso real en torno al impacto a las que iremos dando difusión: testimonios de historias reales sobre el impacto positivo de nuestras inversiones, programas de innovación, de apoyo al talento y a la educación, entre otras.

## Inversiones reales. Impacto tangible



Fomentamos la independencia energética y las energías limpias.

**1.845**

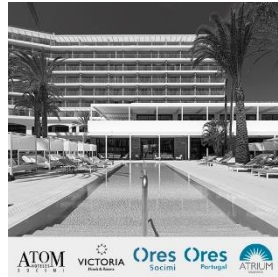
GWh generados en 2023

**+500.000**

Hogares consumo equivalente

**+260.000**

Toneladas de CO<sub>2</sub> evitadas



Impulsamos el valor empresarial y la generación de empleo.

**7.900**

Millones de euros invertidos

**+7.000**

Empleos directos



Apostamos por la educación como catalizador de progreso.

**3.489**

Camas en residencias

**30.000**

Niños en guarderías en el norte de Europa



Desarrollamos infraestructuras modernas.

**+7.500.000**

Kilómetros fibra desplegada

**5.867**

Puntos de carga para vehículos eléctricos



Incentivamos la tecnología como factor transversal.

**+3.000**

Compañías pioneras en innovación

**+400**

Compañías de biotecnología aplicada a la salud



Optimizamos el sector inmobiliario.

**1.311**

Viviendas de alquiler asequible

**+900.000**

M2 de centros logísticos eficientes energéticamente



## Bankinter Investment

### Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España



Cifras consolidadas

Equipo global y diverso

23 fondos gestionados

<b>+€4.800Mn</b>	<b>+€7.900Mn</b>
Capital comprometido	Activos bajo gestión
<b>+€965Mn</b>	<b>&gt;10.000</b>
Distribuciones acumuladas	Inversores

		
Inversión Alternativa	Financiación Estructurada	Asesoramiento Corporativo

<b>10 sectores</b>	<b>361 activos</b>	<b>14 países</b>
     	     	     
    		

### Novedades Bankinter Investment

- **Bankinter Investment Inversión Alternativa I, FCR:** Primer fondo de gestión delegada en activos reales con importes de inversión mínimos de €10.000. En comercialización durante 2024.
- **SCRs familiares:** Vehículos de inversión en capital riesgo con gestión delegada del patrimonio en Bankinter Investment SGEIC y diseñados a medida de sus accionistas (patrimonios familiares).
- **Potenciamos la propuesta de valor:** Existen varias oportunidades en análisis cuyo objetivo es que se materialicen y comercialicen durante 2024 a través de diferentes vehículos: agricultura en España y Portugal, tecnología en Europa y EEUU, inmobiliario global y gestión del agua en España, entre otros.

Si está interesado en recibir más información puede contactar con su banquero o su agente Bankinter.

## Hemeroteca Bankinter Investment

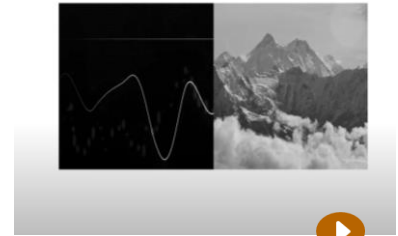
### Vídeos Inversión Alternativa



Nueva Gestora Bankinter Investment



Activos Bankinter Investment



Invierta con los 5 sentidos



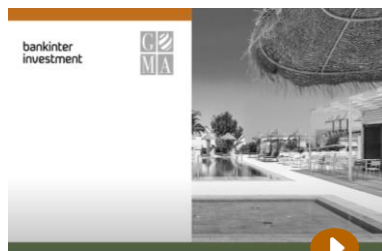
Investors Day 2023



¿Puede una inversión hacerte sentir orgulloso?



Un legado para el futuro



GMA: socio experto en activos hoteleros

## Disclaimer

El presente documento está dirigido exclusivamente a los inversores en la sociedad ATOM Hoteles SOCIMI, S.A. ("la Sociedad" o "ATOM") y es, por tanto, privado y confidencial.

Este documento ha sido elaborado únicamente con finalidad informativa, teniendo la información facilitada en el mismo carácter meramente ilustrativo.

La información financiera de este informe no está auditada y en ningún caso tiene carácter obligatorio.

Este Informe de Gestión no constituye ninguna representación, garantía o compromiso (expreso o implícito). Parte de la información contenida en este documento se ha obtenido de buena fe de terceras fuentes consideradas como fiables, empleando la máxima diligencia en su realización, pero, si bien se han tomado medidas razonables para asegurarse de que la Información contenida no es errónea o equívoca, GMA no manifiesta ni garantiza, expresa o implícitamente, que sea exacta, completa, o actualizada, y no debe confiarse en ella como si lo fuera. GMA o sus directores, empleados, agentes o asesores no asumen ninguna responsabilidad en lo que respecta a la adecuación, exactitud, integridad o razonabilidad de los datos financieros y estimaciones de futuro incluidas en el presente Informe.

No se permite su distribución a aquellos que no sean inversores en la Sociedad, ni su copia o reproducción. Este documento contiene información que es comercialmente sensible y que, por su naturaleza, es confidencial para GMA, la Sociedad, sus inversores, y las compañías (clientes y proveedores) que se describen en el documento. Los inversores en la Sociedad no facilitarán esta información confidencial a terceros ni usarán la misma en detrimento del resto de inversores en la Sociedad, de GMA, o de las compañías (clientes y proveedores) con los que la Sociedad mantiene relación.

Por la recepción del presente documento, se entiende que sus destinatarios aceptan las advertencias y condiciones anteriormente expresadas en su integridad.

Todos los datos contenidos en esta presentación son orientativos y susceptibles de cambiar.

## Calendario Tentativo



























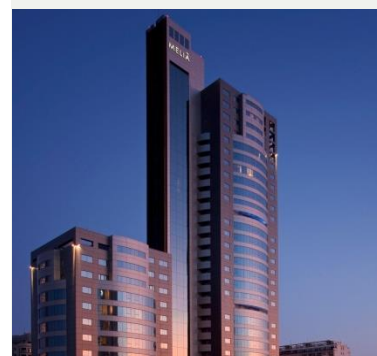























2º TRIMESTRE  
2024

Consejo de Administración  
20 de marzo de 2024




















































Publicación  
informe de actividad  
del primer trimestre de 2024

Consejo de Administración  
Junio de 2024



















































## Anexo - Detalle de la cartera de inversión I

<p>01  </p> <p><b>Meliá Sevilla</b></p> <p> Sevilla</p> <p> 365</p> <p> Meliá</p> <p> Meliá Hotels International</p>		
<p>02  </p> <p><b>Meliá Valencia</b></p> <p> Valencia</p> <p> 303</p> <p> Meliá</p> <p> Meliá Hotels International</p>	<p>03  </p> <p><b>Sol La Palma</b></p> <p> La Palma</p> <p> 308  165</p> <p> Sol</p> <p> Meliá Hotels International</p>	<p>04  </p> <p><b>Sol Costa Atlantis</b></p> <p> Tenerife</p> <p> 290</p> <p> Sol</p> <p> Meliá Hotels International</p>
		
<p>05  </p> <p><b>Sol Falcó All Inclusive</b></p> <p> Menorca</p> <p> 450</p> <p> Sol</p> <p> Meliá Hotels International</p>	<p>06  </p> <p><b>Sol Fuerteventura Jandía – All Suites</b></p> <p> Fuerteventura</p> <p> 294</p> <p> Sol</p> <p> Meliá Hotels International</p>	<p>07  </p> <p><b>Autograph Collection Baqueira</b></p> <p> Baqueira</p> <p> 100</p> <p> Autograph Collection</p> <p> Marriot International</p>
		








































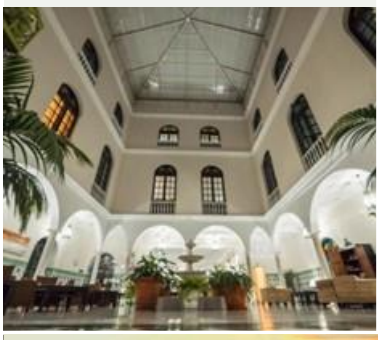









## Anexo - Detalle de la cartera de inversión II

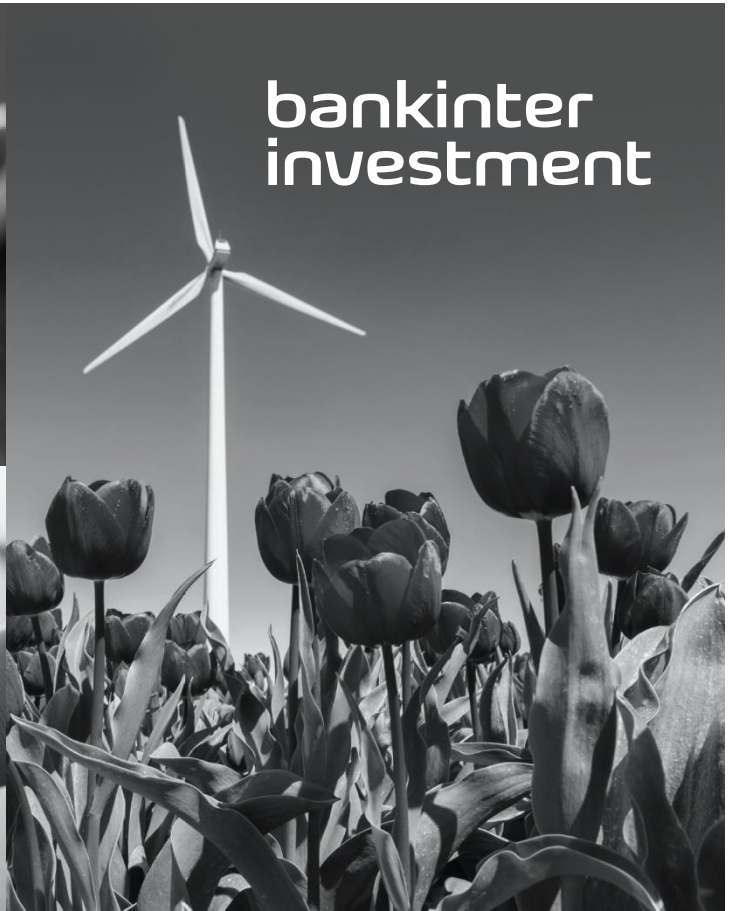
<p>08  </p> <p><b>AC Ciutat de Palma</b></p> <p> Palma de Mallorca</p> <p> 84</p> <p> AC</p> <p> Marriot International</p> 	<p>09  </p> <p><b>AC Sevilla Forum</b></p> <p> Sevilla</p> <p> 144</p> <p> AC</p> <p> Marriot International</p> 	<p>10  </p> <p><b>Eurostars Rey Don Jaime</b></p> <p> Valencia</p> <p> 319</p> <p> Eurostars</p> <p> Grupo Hotusa</p> 
<p>11  </p> <p><b>Eurostars Las Salinas</b></p> <p> Fuenteventura</p> <p> 223</p> <p> Eurostars</p> <p> Grupo Hotusa</p> 		
<p>12  </p> <p><b>Exe Coruña</b></p> <p> A Coruña</p> <p> 181</p> <p> Exe</p> <p> Grupo Hotusa</p> 	<p>13  </p> <p><b>Labranda Suites Costa Adeje</b></p> <p> Tenerife</p> <p> 409</p> <p> Labranda</p> <p> Meeting Point Hotels</p> 	<p>14  </p> <p><b>Labranda Costa Mogán</b></p> <p> Gran Canaria</p> <p> 125</p> <p> Labranda</p> <p> Meeting Point Hotels</p> 

## Anexo - Detalle de la cartera de inversión III

<p>15  </p> <p><b>B&amp;B Vitoria</b></p> <p> Vitoria</p> <p> 107</p> <p> B&amp;B</p> <p> B&amp;B Hotels</p>	<p>16  </p> <p><b>B&amp;B Jerez</b></p> <p> Jerez de la Frontera</p> <p> 90</p> <p> B&amp;B</p> <p> B&amp;B Hotels</p>	<p>17  </p> <p><b>Fergus Club Europa</b></p> <p> Mallorca</p> <p> 506</p> <p> Fergus</p> <p> Fergus Hotels</p>
		
<p>18  </p> <p><b>Fergus Club Palmanova Park</b></p> <p> Calviá (Mallorca)</p> <p> 305</p> <p> Fergus</p> <p> Fergus Hotels</p>		
<p>19  /  </p> <p><b>Alua Calas de Mallorca</b></p> <p> Manacor, Mallorca</p> <p> 847</p> <p> Alua - AMResorts Collection</p> <p> Hyatt Hotels Corporation</p>	<p>20  </p> <p><b>NH Las Tablas</b></p> <p> Madrid</p> <p> 149</p> <p> NH</p> <p> Minor Hotel Group</p>	<p>21  </p> <p><b>Trademark Avenue Louise</b></p> <p> Bruselas (Bélgica)</p> <p> 78</p> <p> Trademark</p> <p> Wyndham Hotels &amp; Resorts</p>
		

## Anexo - Detalle de la cartera de inversión IV

<p>22  </p> <p><b>Ilunion Les Corts</b></p> <p> Barcelona</p> <p> 213</p> <p> Ilunion</p> <p> Ilunion Hotels</p>	<p>23  </p> <p><b>Las Villas de Bahía Del Duque</b></p> <p> Tenerife</p> <p> 22</p> <p> Leading Hotels</p> <p> The Tais Hotels</p>	<p>24  </p> <p><b>Alegría Costa Ballena</b></p> <p> Cádiz</p> <p> 200</p> <p> Alegría</p> <p> Alegría Hotels</p>
		
<p>25  </p> <p><b>Senator Cádiz</b></p> <p> Cádiz</p> <p> 91</p> <p> Senator</p> <p> Senator Hotels &amp; Resorts</p>	<p>26  </p> <p><b>Hotel Santo Domingo</b></p> <p> Madrid</p> <p> 200</p> <p> Hotel Santo Domingo</p> <p> Independiente</p>	<p>27  </p> <p><b>Gran Hotel La Florida</b></p> <p> Barcelona</p> <p> 70</p> <p> Gran Hotel La Florida</p> <p> Sunset Hospitality Group</p>
		
		<p>27  </p> <p><b>Hotel Miramar Barcelona</b></p> <p> Barcelona</p> <p> 75</p> <p> Hotel Miramar Barcelona</p> <p> Independiente</p>



bankinter  
investment



Invierta en activos reales.  
Invierta con los cinco sentidos.



Bankinter Investment  
Paseo Eduardo Dato, 18  
28010 Madrid  
España

