



A BME GROWTH

Madrid, 8 de mayo de 2025

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 2025.

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,

Dña. Cristina Vidal Otero
Secretaria del Consejo de Administración
Atom Hoteles SOCIMI, S.A

bankinter investment

Informe 1^{er} Trimestre 2025



ATOM
HOTELS
S O C I M I

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) ⁽¹⁾ €858,2M	Socio Gestor €16,4M
Apalancamiento (LTV) ⁽²⁾ 35,43%	Período de inversión 2 años	Plazo Vehículo 7 años (+1+1+1)
Socio Gestor GMA	Retorno Anual Medio Objetivo ⁽³⁾ >5,0%	TIR Neta Objetivo ⁽⁴⁾ >9,0%

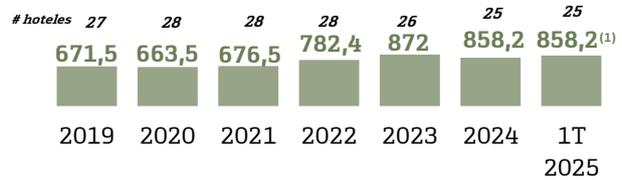
Rentabilidad

Distribución a los inversores (M€)



TVPI⁽⁵⁾ Diciembre 2024 **2,15x**

Valor bruto de activos - GAV (M€)



(1) Valoración a 31/12/24. Incluyendo el 100% del Santo Domingo

(2) Datos de deuda a 31/03/25 sobre valoración Diciembre 2024.

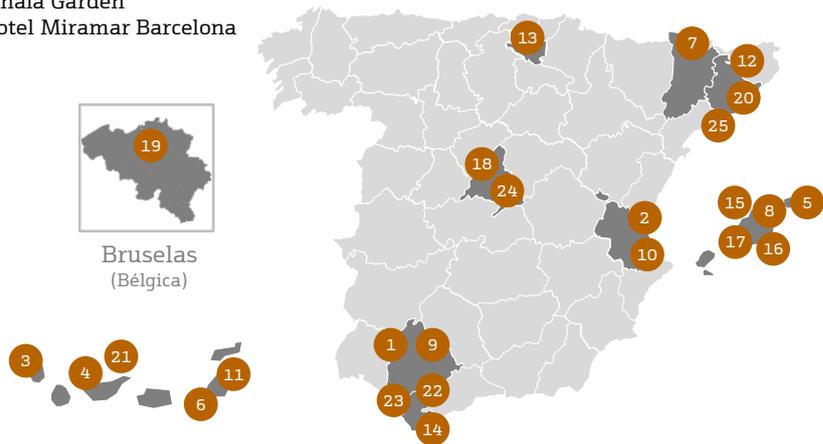
(3) Distribución de caja a los inversores media durante la vida del vehículo. No incluye revalorización de la acción ni de los activos.

(4) 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.

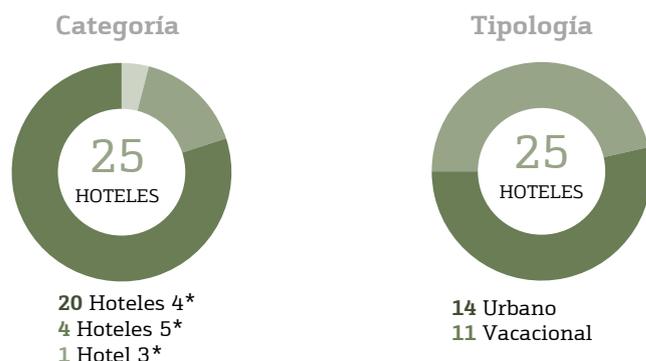
(5) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV a última valoración) / desembolso total realizado.

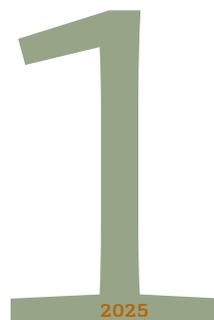
Localización de hoteles de la cartera

- Meliá Sevilla
- Meliá Valencia
- Meliá La Palma
- Sol Costa Atlantis
- Sol Falcó
- Sol Fuerteventura Jandía
- Autograph Collection Baqueira
- AC Ciutat de Palma
- AC Sevilla Forum
- Exe Rey Don Jaime
- Eurostars Salinas
- Gran Hotel La Florida
- B&B Vitoria
- B&B Jerez
- Fergus Club Europa
- Fergus Palmanova Park
- Alua Calas de Mallorca
- NH Las Tablas
- Trademark Avenue Louise
- Ilunion Les Corts
- Las Villas de Bahía del Duque
- Alegría Costa Ballena AquaFun
- Senator Cádiz
- Inhala Garden
- Hotel Miramar Barcelona



Desglose de la cartera





Evolución reciente del sector

Un inicio de 2025 sólido para el turismo español

El sector turístico en España ha arrancado 2025 con un comportamiento sólido, manteniendo el impulso de crecimiento registrado en 2024. En el primer trimestre, el país ha registrado 15,1 millones de turistas internacionales, destacando el mes de enero con 5,1 millones de llegadas (+6,1% interanual), lo que reafirma el atractivo sostenido del destino España. El Reino Unido se mantiene como primer mercado emisor, seguido por Alemania, Francia e Italia, mientras que Canarias lidera como principal destino, gracias a su atractivo invernal.

El gasto turístico internacional ha alcanzado en febrero los 7.260 millones de euros (+7,6% interanual), con un gasto medio por turista situado en 1.345 euros, en línea con el año anterior. Esta estabilidad en el gasto medio, pese al entorno inflacionista moderado (+0,2% IPC general), denota una madurez de la demanda y una buena percepción de valor de la oferta española.

A nivel interno, los viajes de residentes también se han recuperado. En marzo se contabilizaron 5,4 millones de viajes nacionales, con una estancia media de entre 4 y 7 noches. La preferencia por destinos de costa y naturaleza sigue siendo dominante, reforzada por una oferta diversificada y por la anticipación de reservas para la Semana Santa.

Alojamiento, ocupación y rentabilidad: un trimestre de avance

La ocupación hotelera ha mantenido un comportamiento positivo. En febrero de 2025, el grado de ocupación medio por plaza fue del 59,7%, aumentando hasta el 63,9% durante los fines de semana. En el caso de los apartamentos turísticos, la ocupación media alcanzó el 53,9%, con picos del 61,9% en fines de semana. La estancia media se situó en 4,49 noches, lo que representa un incremento del 7,2% respecto a 2024.

En cuanto a rentabilidad, los hoteles españoles han experimentado un incremento notable. El precio medio por habitación en hoteles de 4 estrellas se situó en 118,6 € (+5,6%) y en los de 5 estrellas alcanzó los 188,9 € (+6,1%), con una mejora del RevPAR del 6% en media nacional. Este crecimiento se ha producido en paralelo a una mejora significativa de la satisfacción del cliente, especialmente en hoteles de gama alta y ubicaciones urbanas y de naturaleza.

Indicadores macroeconómicos y el empleo turístico: crecimiento sostenido y profesionalización

El PIB turístico español alcanzó los 207.763 millones de euros en 2024, representando el 13,1% del total nacional. Las previsiones apuntan a un crecimiento del 4% en 2025, que llevaría el peso del turismo al 13,5% del PIB. A medio plazo, se proyecta que esta cifra podría escalar hasta el 15% en tres años y al 17% en la próxima década, impulsando la generación de empleo hasta los 3,7 millones de trabajadores, un 18,5% del total de ocupados.

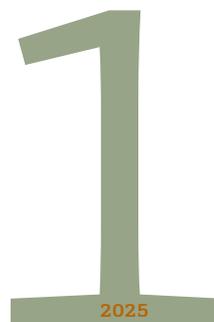
A cierre del primer trimestre de 2025, el sector contaba con 3,23 millones de ocupados, lo que supone un incremento interanual del 6,91%. El segmento de alojamientos lideró el crecimiento (+13,1%), seguido por transporte de viajeros (+11,4%) y restauración (+8%). Además, el 83,4% del empleo es asalariado, lo que refleja el avance sostenido del empleo turístico.

En cuanto a la distribución territorial del empleo, Cataluña, Madrid y Andalucía concentran más del 50% de los trabajadores turísticos, reflejo de su fortaleza como destinos integrales (negocios, cultura y ocio).

Movilidad, conectividad y sostenibilidad

La conectividad aérea ha sido otro motor clave en el inicio de 2025. AENA reportó 19,8 millones de pasajeros en enero (+6,5%), destacando el tráfico internacional con un 66% del total. La capacidad aérea programada hasta abril aumentó un 6,3%, con Reino Unido, Alemania e Italia como principales mercados conectados. Además, se estima que el 12,5% de los turistas llegaron en transporte colectivo sostenible (tren, ferry o autobús), reforzando el componente ambiental de la movilidad turística.

En línea con las metas de sostenibilidad, España continúa mejorando sus índices de presión turística y estacionalidad. Las pernoctaciones en febrero alcanzaron el 30%-34% del pico anual (agosto), indicando una mejor distribución temporal de la demanda. La distancia media de desplazamiento también se ha reducido ligeramente, lo que favorece una huella de carbono más contenida en los viajes.



Evolución reciente del sector

Inversión hotelera y reposicionamiento estratégico del sector

El contexto de crecimiento ha venido acompañado por un renovado interés inversor. Se espera un aumento entre el 15% y el 25% en la inversión hotelera global en 2025, gracias a una mayor claridad en los mercados de deuda y a la reactivación de operaciones de compraventa.

El 92% de los inversores mantiene o incrementa su exposición al sector, destacando el fuerte interés por activos "core" y "core plus" en ubicaciones prime, especialmente dentro de la Península Ibérica, Italia y Francia. Los inversores de Oriente Medio y Asia lideran este repunte, seguidos de América Latina y Norteamérica.

En cuanto a tipología, los productos de alta gama –hoteles upper upscale y luxury– concentran el interés del 80% del capital, reflejo de una demanda que valora ubicaciones diferenciadas y propuestas con valor añadido.

Retos estructurales: regulación y mercado de VUT

Entre los principales desafíos se mantiene la presión regulatoria sobre las Viviendas de Uso Turístico (VUT), cuyo número ya supera las 368.000 unidades. Comunidades como Andalucía, la Comunidad Valenciana, Cataluña y Canarias concentran la mayor parte de la oferta. El crecimiento de estas plazas, no siempre bajo control normativo, genera tensiones en el mercado del alquiler residencial y demanda una intervención coordinada entre administraciones.

Asimismo, la escasez de personal cualificado y la adaptación del sector a los nuevos marcos laborales (como la reducción de jornada) condicionan la eficiencia operativa de muchos negocios, especialmente en destinos con fuerte estacionalidad o elevada rotación.

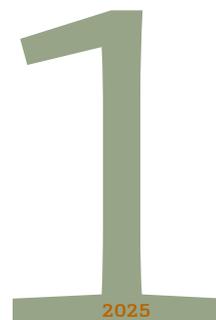
Perspectivas de futuro

En lo que resta de 2025, el turismo español afronta un entorno de crecimiento con matices. Aunque las cifras de demanda se mantienen sólidas, se prevé una mayor competencia entre destinos del arco mediterráneo, especialmente por la recuperación de Turquía y Egipto. Esto exigirá una oferta más diferenciada, con foco en valor añadido, autenticidad y gestión eficiente.

La evolución del perfil del viajero –más digital, informado y sensible al impacto social y ambiental– impulsará una mayor segmentación de producto. Se espera un auge de propuestas enfocadas en el turismo activo, cultural y de bienestar, así como en estancias medias-largas, especialmente fuera de temporada alta.

A nivel operativo, las prioridades del sector pasan por mejorar la eficiencia energética, aplicar soluciones tecnológicas para la personalización de servicios, y optimizar la gestión de capacidades en destinos con alta densidad turística. La colaboración público-privada será clave para armonizar regulación, inversión y sostenibilidad a medio plazo.

Finalmente, la presión regulatoria sobre las viviendas turísticas y la dificultad para cubrir perfiles cualificados seguirán marcando la agenda sectorial durante los próximos meses, obligando a empresas y administraciones a buscar soluciones estructurales que garanticen un crecimiento equilibrado.



Evolución de la compañía

Durante el primer trimestre de 2025 Atom ha publicado la valoración de su cartera, a fecha 31/12/24, realizada por Savills, la cual alcanza un valor de 858,2⁽¹⁾ M€, que supone un incremento del 5% respecto a la valoración realizada en la misma fecha del año anterior.

En términos de negocio, se están cumpliendo los objetivos presupuestarios de 2025 en todos los KPI financieros.

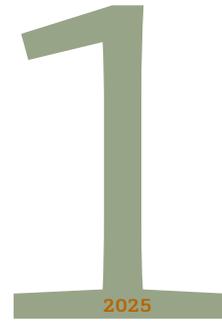
En términos de gestión de la cartera y rendimiento de los activos, los hoteles urbanos, a pesar de los retos derivados de la inflación y los elevados costes operativos, han experimentado en el primer trimestre de 2025 un crecimiento medio de los ingresos por renta del 6,2% con respecto al año anterior. Destacando los destinos de Madrid y Sevilla por encima del resto.

En el segmento vacacional, el primer trimestre mostró una menor actividad, algo que es habitual en la temporada baja, en los destinos ubicados en península y Baleares. Sin embargo, tenemos grandes expectativas en el ámbito de las reservas y crecimientos, superiores a los presupuestados. Mención especial merecen los destinos en las Islas Canarias, que como es típico en este periodo, han registraron niveles sólidos de ocupación, especialmente en los hoteles de 4 estrellas, que continuaron capitalizando la llegada de turistas europeos. Los hoteles de 5 estrellas también experimentaron buenos resultados, aunque se enfrentan a la competencia en precios y a la conectividad con destinos alternativos, como el Caribe.

Adicionalmente, la compañía cerró el primer trimestre de 2025 con una cifra neta de negocio de €13,8M, en línea a la del mismo trimestre de 2024, pero que, teniendo en cuenta las desinversiones realizadas en 2024, supone un incremento del 11% sobre el mismo periodo del año anterior.

La cartera ha contado en el primer trimestre de 2025 con un total de 25 hoteles (14 urbanos y 11 vacacionales) con 5.998 habitaciones, consolidando así el crecimiento orgánico y la estrategia de rotación de activos que la caracteriza.

(1) Valor incluyendo el 100% de la valoración del Hotel Santo Domingo.



Principales características de la inversión

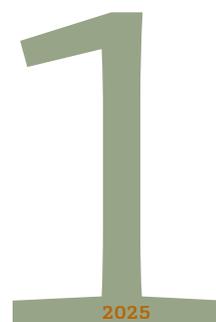
ATOM se encuentra actualmente invertido en su totalidad. La cartera está formada por 25 activos, caracterizada por: i) diversificación por localización, tipología y operador; ii) contratos de arrendamiento a largo plazo de renta variable con mínimos garantizados; y iii) tasa de esfuerzo razonable para el operador.

El valor actual de la cartera se sitúa en €858,2⁽¹⁾. El apalancamiento medio se sitúa en el 35,43%⁽²⁾.

Las desinversiones hasta la fecha han incluido los hoteles AC Autograph Palacio del Carmen, Ibersol Antemare, B&B Granada Estación, AC Ciudad de Sevilla, Labranda Costa Mogán, Exe Coruña y Labranda Suites Costa Adeje, siguiendo el plan de rotación selectiva de activos para garantizar la sostenibilidad de la inversión, reducir la deuda bancaria y retribuir a los accionistas conforme al régimen SOCIMI.

(1) Valoración a 31/12/24, incluyendo el 100% del Hotel Santo Domingo.

(2) Datos de deuda a 31/03/25 sobre valoración Diciembre 2024.



Evolución histórica de principales magnitudes a cierre de ejercicio

Concepto	Unidad	2019	2020	2021	2022	2023	2024
HOTELES	#	27	28	28	28	26	25
Urbanos	#	12	13	13	13	13	14
% Total	%	44%	46%	46%	46%	50%	56%
Vacacionales	#	15	15	15	15	13	11
% s/Total	%	56%	54%	54%	54%	50%	44%
Habitaciones	#	6.462	6.648	6.646	6.778	6.568	5.998
Cifra de Negocios (anual)	€M	33,4	37,3	36,4	46,0	52,27	64,99
GAV	€M	671,4	663,5	676,5	795,6	872	858,2 ⁽¹⁾
LTV	%	38,7%	43,5%	43,6%	43,91%	39,97%	36,91% ⁽²⁾
EPRA NAV	€M	365,5	358,3	374,7	465,6	542,1	558,4

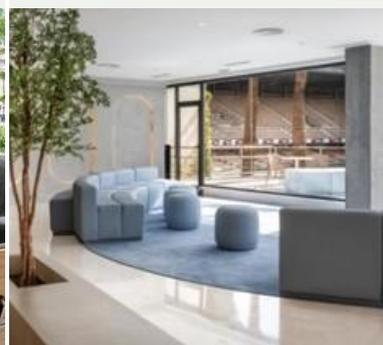
(1) Valoración a 31/12/24, incluyendo el 100% del Hotel Santo Domingo menos las desinversiones realizadas durante el ejercicio.

(2) Datos a 31/12/24.

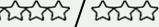
Anexo - Detalle de la cartera de inversión I

<p>01 ★★★★★ </p> <p>Meliá Sevilla</p> <p> Sevilla</p> <p> 365</p> <p> Meliá</p> <p> Meliá Hotels International</p>		
<p>02 ★★★★★ </p> <p>Meliá Valencia</p> <p> Valencia</p> <p> 303</p> <p> Meliá</p> <p> Meliá Hotels International</p>	<p>03 ★★★★★ </p> <p>Meliá La Palma</p> <p> La Palma</p> <p> 308  165</p> <p> Meliá</p> <p> Meliá Hotels International</p>	<p>04 ★★★★★ </p> <p>Sol Costa Atlantis</p> <p> Tenerife</p> <p> 290</p> <p> Sol</p> <p> Meliá Hotels International</p>
		
<p>05 ★★★★★ </p> <p>Sol Falcó All Inclusive</p> <p> Menorca</p> <p> 450</p> <p> Sol</p> <p> Meliá Hotels International</p>	<p>06 ★★★★★ </p> <p>Sol Fuerteventura Jandía - All Suites</p> <p> Fuerteventura</p> <p> 294</p> <p> Sol</p> <p> Meliá Hotels International</p>	<p>07 ★★★★★ </p> <p>Autograph Collection Baqueira</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>AC Ciutat de Palma</p> <p> Palma de Mallorca</p> <p> 84</p> <p> AC</p> <p> Marriot International</p>	<p>09  </p> <p>AC Sevilla Forum</p> <p> Sevilla</p> <p> 144</p> <p> AC</p> <p> Marriot International</p>	<p>10  </p> <p>Exe Rey Don Jaime</p> <p> Valencia</p> <p> 319</p> <p> Eurostars</p> <p> Grupo Hotusa</p>
		
<p>11  </p> <p>Eurostars Las Salinas</p> <p> Fuenteventura</p> <p> 223</p> <p> Eurostars</p> <p> Grupo Hotusa</p>		
<p>12  </p> <p>B&B Vitoria</p> <p> Vitoria</p> <p> 107</p> <p> B&B</p> <p> B&B Hotels</p>	<p>13  </p> <p>B&B Jerez</p> <p> Jerez de la Frontera</p> <p> 90</p> <p> B&B</p> <p> B&B Hotels</p>	<p>14  </p> <p>Fergus Club Europa</p> <p> Mallorca</p> <p> 506</p> <p> Fergus</p> <p> Fergus Hotels</p>
		

Anexo - Detalle de la cartera de inversión III

<p>15  </p> <p>Fergus Club Palmanova Park</p> <p> Calviá (Mallorca)</p> <p> 305</p> <p> Fergus</p> <p> Fergus Hotels</p>		
<p>16  </p> <p>Alua Calas de Mallorca</p> <p> Manacor, Mallorca</p> <p> 847</p> <p> Alua - AMResorts Collection</p> <p> Hyatt Hotels Corporation</p>	<p>17  </p> <p>NH Las Tablas</p> <p> Madrid</p> <p> 149</p> <p> NH</p> <p> Minor Hotel Group</p>	<p>18  </p> <p>Trademark Avenue Louise</p> <p> Bruselas (Bélgica)</p> <p> 78</p> <p> Trademark</p> <p> Wyndham Hotels & Resorts</p>
		
<p>19  </p> <p>Ilunion Les Corts</p> <p> Barcelona</p> <p> 213</p> <p> Ilunion</p> <p> Ilunion Hotels</p>	<p>20  </p> <p>Las Villas de Bahía Del Duque</p> <p> Tenerife</p> <p> 22</p> <p> Leading Hotels</p> <p> The Tais Hotels</p>	<p>21  </p> <p>Alegría Costa Ballena</p> <p> Cádiz</p> <p> 200</p> <p> Alegría</p> <p> Alegría Hotels</p>
		

Anexo - Detalle de la cartera de inversión IV

<p>22  </p> <p>Senator Cádiz</p> <p> Cádiz</p> <p> 91</p> <p> Senator</p> <p> Senator Hotels & Resorts</p>	<p>23  </p> <p>Hotel Inhala Garden</p> <p> Madrid</p> <p> 200</p> <p> Hotel Santo Domingo</p> <p> Independiente</p>	<p>24  </p> <p>Gran Hotel La Florida</p> <p> Barcelona</p> <p> 70</p> <p> Gran Hotel La Florida</p> <p> Sunset Hospitality Group</p>	
			
			<p>25  </p> <p>Hotel Miramar Barcelona</p> <p> Barcelona</p> <p> 75</p> <p> Hotel Miramar Barcelona</p> <p> Hyatt Hotels Corporation</p>

Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal



Cifras consolidadas

Equipo global y diverso

27 vehículos de inversión

+€5.000 Mn

Capital comprometido

+€1.200 Mn

Distribuciones acumuladas

+€7.400 Mn

Capital invertido

>14.000

Inversores

Cartera de inversión



11 sectores

363 activos

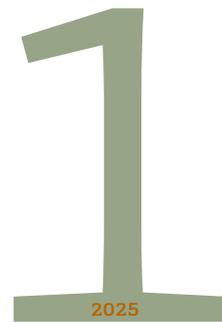
14 países



Novedades Bankinter Investment

- **Lanzamiento de Ontígola:** vehículo de inversión orientado al desarrollo y arrendamiento de naves logísticas bajo contratos llave en mano en Ontígola (España). En este proyecto contamos nuevamente con Valfondo como socio estratégico, en el segundo fondo de logística que promovemos conjuntamente.
- **SCRs individuales:** una de nuestras líneas estratégicas centrada en la estructuración y gestión de vehículos de inversión en capital riesgo bajo un modelo de gestión delegada, a través de Bankinter Investment SGEIC. Estas estructuras se diseñan de forma personalizada, adaptándose a los objetivos y preferencias de inversión de sus accionistas, principalmente patrimonios familiares.
- **Nuevas oportunidades de inversión:** continuamos identificando y analizando activamente nuevas iniciativas, algunas de ellas en fase avanzada de estudio, en ámbitos como residencias de estudiantes, capital riesgo y activos inmobiliarios, entre otros sectores estratégicos.

Para obtener más información sobre alguna de estas oportunidades puede ponerse en contacto con su banquero o su agente de Bankinter.



Glosario

ADR: *Average Daily Rate*, ingreso medio obtenido por una habitación ocupada de hotel o establecimiento turístico

EPRANAV: *European Public Real estate Association Net Asset Value*

GAV: *Gross Asset Value*, valor bruto de los activos

LTV: *Loan to Value*, cociente de la deuda viva entre el valor bruto del activo

Mn: millones

NAV: *Net Asset Value*, valor neto de los activos

RevPAR: *Revenue Per Available Room*, ingresos por habitación disponible

SGEIC: Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado

Socimi: Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario

TIR: Tasa Interna de Retorno

TVPI: *Total Value Paid-In*, valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV a última valoración) / desembolso total realizado

YIELD: Rentabilidad de una inversión, expresada normalmente como un porcentaje anual.

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.



bankinter
investment



*Orgullosos de construir un legado
para un futuro mejor*



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España

