



A BME GROWTH

Madrid, 24 de julio 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 segundo trimestre de 2025.

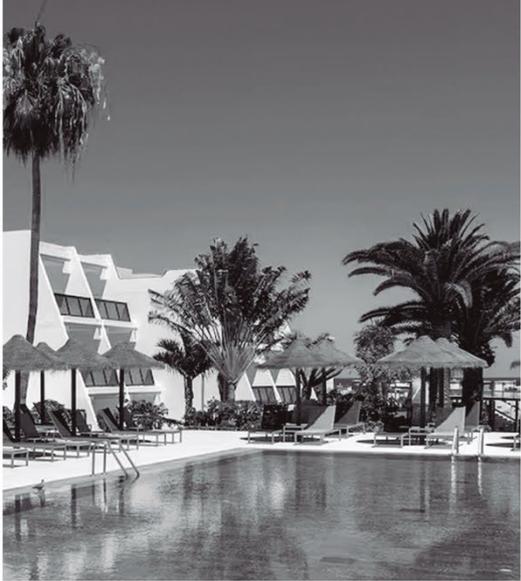
De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

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

bankinter investment

Informe 2º Trimestre 2025



ATOM
HOTELS
S O C I A L 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⁾ €787,3M	Socio Gestor €16,4M
Apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾ 34,2%	Período de inversión 2 años	Plazo Vehículo 7 años (+1+1+1)
Socio Gestor GMA	Retorno Anual Medio Objetivo ⁽²⁾ >5,0%	TIR Neta Objetivo ⁽³⁾ >9,0%

(1) A 30 junio 2025 teniendo en cuenta el 60% de Santo Domingo y activos en cartera. GAV de €813,5 Mln con 100% de Santo Domingo.

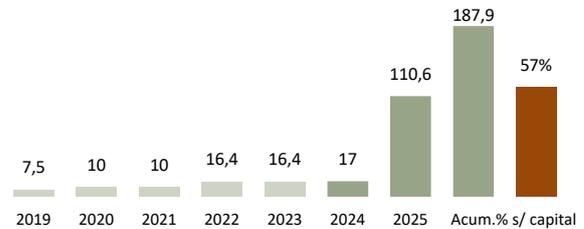
(2) Distribución de caja a los inversores media durante la vida del vehículo. No incluye revalorización de la acción ni de los activos.

(3) 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.

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

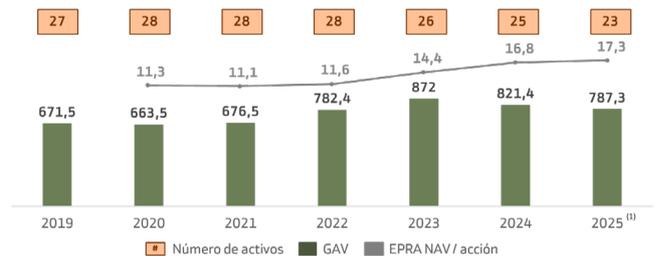
Rentabilidad

Distribución a los inversores (M€)



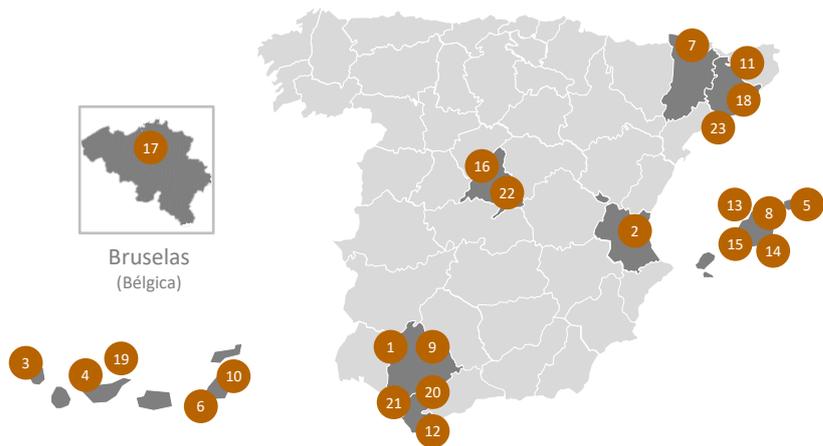
TVPI⁽⁴⁾ Diciembre 2024 **2,25x**

Valor de activos – GAV (M€) y NAV (€/acción)



Localización de hoteles de la cartera

- 1 Meliá Sevilla
- 2 Meliá Valencia
- 3 Meliá La Palma
- 4 Meliá Costa Atlantis
- 5 Sol Falcó
- 6 Sol Fuerteventura Jandía
- 7 Autograph Collection Baqueira
- 8 AC Ciutat de Palma
- 9 AC Sevilla Forum
- 10 Eurostars Las Salinas
- 11 Mett La Florida
- 12 B&B Jerez
- 13 Fergus Club Europa
- 14 Fergus Palmanova Park
- 15 Alua Calas de Mallorca
- 16 NH Las Tablas
- 17 Trademark Avenue Louise
- 18 Ilunion Les Corts
- 19 Las Villas de Bahía del Duque
- 20 Alegría Costa Ballena AquaFun
- 21 Senator Cádiz
- 22 Inhala Garden
- 23 Hotel Miramar Barcelona



Desglose de la cartera





Evolución reciente sector _

El turismo español consolida su crecimiento previo al verano

El periodo de abril a junio confirma que la recuperación iniciada en 2024 ha dado paso a un crecimiento robusto, impulsado por la fuerte demanda internacional, aumento del gasto turístico y márgenes hoteleros sólidos frente a la inflación.

Demanda internacional: hacia cifras récord

Hasta mayo, España recibió 43,6 millones de turistas extranjeros, acumulando un crecimiento interanual del 5,5 %. Abril destacó con 8,6 millones de turistas (+10,1 %) y mayo con 9,4 millones (+1,5 %). Los datos preliminares de junio, respaldados por el tráfico aéreo registrado por Aena (+5 % capacidad aérea), anticipan un nuevo récord mensual, acercando al semestre a los 40 millones de visitantes y fortaleciendo la previsión anual de superar los 100 millones.

Gasto turístico: mayor volumen y calidad

Entre enero y mayo, el gasto turístico ascendió a 46.254 millones de euros (+8,1 % interanual). Destacan abril (10.826 millones, +14,1 %) y mayo (12.254 millones, +4,9 %). Este incremento se explica por una mejor percepción calidad-precio, mayor consumo de experiencias adicionales y la fortaleza del dólar durante el primer trimestre.

Rentabilidad hotelera: tarifas máximas y ocupación sólida

Aunque el turismo nacional retrocedió al inicio de año por climatología adversa, recuperó hasta trece puntos en pernoctaciones en abril, aportando cerca del 35 % de la demanda total en temporada alta. La ocupación hotelera media fue del 59,6 % en abril y 60,9 % en mayo, con tarifas medias por habitación en máximos históricos (117,95 €). Canarias (171,6€), Barcelona (166,9€) y Marbella (166,3€) lideran en rentabilidad, con un crecimiento hotelero previsto del 4,2 % para el trimestre.

Empleo turístico: récord de afiliación

El empleo turístico alcanzó casi 3 millones de afiliados en mayo (+3,5 %), representando el 13,7 % del empleo total nacional. La hostelería lideró la creación de puestos en junio, impulsando la afiliación histórica en España, aunque la alta tasa de absentismo (7 % promedio y hasta 24,8 % en algunas islas) tensiona la productividad y acentúa la escasez laboral.

Movilidad y conectividad: capacidad récord y sostenibilidad

Las aerolíneas ofrecen 246 millones de asientos este verano (+6 %), con especial refuerzo en rutas internacionales largas. El Gobierno invertirá 1.400 millones de euros en modernizar destinos turísticos con foco en sostenibilidad y digitalización, alineándose con los objetivos de descarbonización.



Inversión: liquidez y financiación atractiva

La caída del Euríbor en 138 puntos básicos interanuales ha abaratado el coste de la deuda, impulsando la actividad en el mercado hotelero. Solo en el primer semestre se han movilizado 1.086 millones de euros, y las previsiones apuntan a un cierre de año entre 3.500 y 4.000 millones, con un 80 % del interés enfocado en activos prime.

Retos estructurales

El auge de viviendas turísticas ilegales (38 % sin licencia) tensiona alquileres residenciales y genera conflictos vecinales en grandes ciudades. También preocupan las vacantes y el elevado absentismo en hostelería, con costes laborales anuales superiores a 4.600 millones de euros.

Perspectivas segundo semestre

Las reservas anticipan ocupaciones del 85 % en zonas del litoral mediterráneo y tarifas en ascenso por encima del IPC. Se prevé récord de visitantes y mayor aportación al PIB turístico en 2025. El desafío está en satisfacer una demanda que busca experiencias más allá del sol y playa, conciliando rentabilidad y sostenibilidad.

El turismo español avanza hacia un crecimiento cualitativo: más gasto, mayores márgenes, inversión en reposicionamiento de activos y empleo más estable. Aunque persisten retos (viviendas turísticas, absentismo laboral, sostenibilidad), el contexto indica que 2025 cerrará con cifras récord de visitantes y facturación.



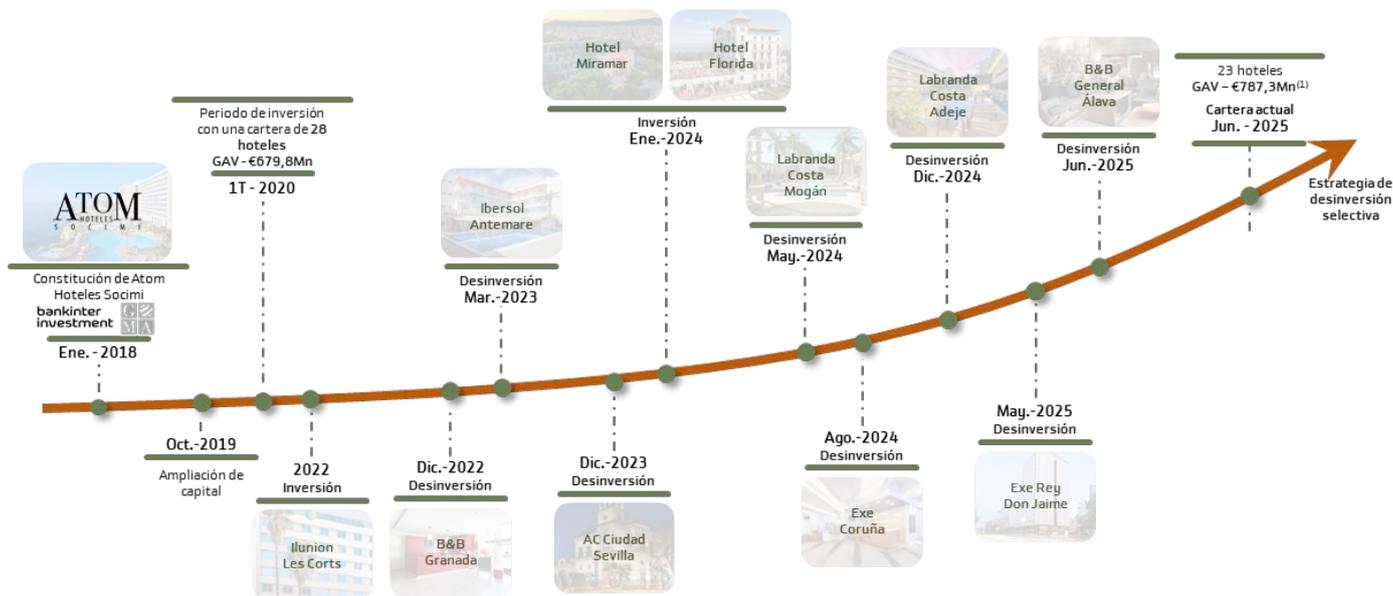
Principales características de la inversión

Una historia de crecimiento y consolidación

ATOM está actualmente invertido al 100 % y cuenta con una cartera de 23 activos, diversificada por ubicación, tipología y operador, con contratos de renta variable a largo plazo con mínimos garantizados y una tasa de esfuerzo razonable.

El valor actual de la cartera es de 787,3 M€⁽¹⁾, con un apalancamiento medio del 34,2%.

Se han realizado desinversiones selectivas (Exe Rey Don Jaime, Ibersol Antemare, B&B Estación Granada, entre otros) dentro de la estrategia de maximizar la rentabilidad global para los accionistas.



(1) A 30 junio 2025 teniendo en cuenta el 60% de Santo Domingo y activos en cartera. GAV de €813,5 Mn con 100% de Santo Domingo.

Evolución de la compañía

Gestión activa y desinversiones estratégicas

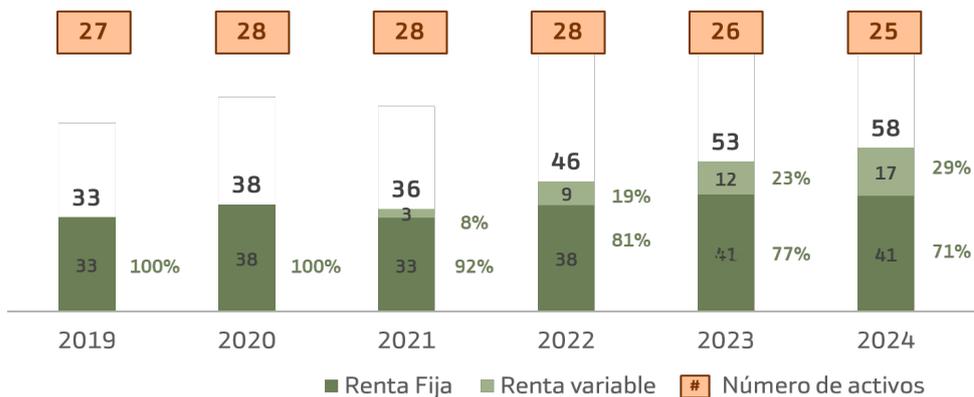
Durante el segundo trimestre de 2025, Atom ha seguido ejecutando su estrategia de gestión activa y rotación selectiva de activos. Se completó la venta del B&B General Álava (único hotel que quedaba en la cartera de 3 estrellas) en junio, que se suma a la del Hotel Exe Rey Don Jaime en abril. Ambas operaciones se cerraron con plusvalías significativas, reforzando la capacidad de la compañía para ejecutar su plan estratégico con disciplina.



Cartera diversificada y estabilizada

Tras estas operaciones, Atom mantiene 23 hoteles y 5.572 habitaciones, con una sólida diversificación por operador, localización y uso. La mayoría están estabilizados, lo que permite percibir el 100 % de rentas mínimas garantizadas y rentas variables en gran parte de la cartera. Esta fortaleza ha sostenido un elevado pay-out y una revalorización sostenida de los activos.

Evolución de rentas brutas (€Mn)



Desempeño y flexibilidad estratégica

La compañía cumple con los objetivos de 2025, ajustados con responsabilidad tras las desinversiones, y ha mostrado un buen desempeño en el primer semestre. La cartera, configurada desde 2018, permite flexibilidad para vender activos individualmente, por portfolios o en bloque, maximizando el retorno para el accionista.

Monitorización activa del mercado

Atom continúa en fase de gestión activa, monitorizando la evolución del mercado para identificar el mejor momento de desinversión y el comprador en cada caso. Todas las decisiones se toman con el foco en maximizar el valor para el accionista.

Indicadores clave

- **Liquidez de activos:** En un contexto de mejores condiciones de deuda y mayor apetito inversor, las desinversiones recientes han logrado plusvalías del 60 % y una TIR del 20 %, muy por encima del mercado.
- **Deuda:** El LTV se ha reducido del 55-60 % inicial al 34,2 % en 2025, y sigue bajando, reforzando la posición competitiva de Atom.
- **Financiación:** Atom accede a deuda en condiciones preferentes. Destaca la reciente refinanciación del Meliá Valencia a Euribor + 0,75 %, con vencimiento en 2030.



- **Valor de la acción:** Desde 2022, la acción ha evolucionado desde los 10 € a llegar 15 € recientemente, y el EPRA NAV ha alcanzado los 17,3 €, un 3 % más en un año.
- **Política de dividendos:** Atom ha mantenido una política de dividendos estable y predecible desde su creación. Se ha alcanzado un acumulado de 187,9 millones de euros a julio 2025, lo que equivale al 57 % del capital invertido inicialmente.

Compromiso con la sostenibilidad

La sostenibilidad sigue siendo un eje estratégico. Todos los hoteles tienen certificación energética verde, varios cuentan con certificación BREEAM, y su Gestora, participa activamente en el Pacto Mundial de la ONU, además, ha sido el primer gestor en obtener la certificación ISO 18404 (Agile Management) nivel Gold.

Conclusión

En un entorno competitivo, Atom mantiene una gestión activa, sólida posición financiera y compromiso con la sostenibilidad. La estrategia se basa en la flexibilidad y prudencia para maximizar retornos. Con perspectivas muy positivas para el turismo en 2025, Atom está preparada para seguir compitiendo al máximo nivel y generando valor sostenible para todos sus grupos de interés.

2

2025

Evolución histórica de principales magnitudes

Concepto	Unidad	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2T25
HOTELES		27	28	28	28	26	25	23
Urbanos	#	12	13	13	13	13	14	12
% Total	%	44%	46%	46%	46%	50%	56%	52%
Vacacionales	#	15	15	15	15	13	11	11
% s/Total	%	56%	54%	54%	54%	50%	44%	48%
Habitaciones	#	6.462	6.648	6.646	6.778	6.568	5.998	5.572
Cifra de Negocios (anual)	€M	33,4	37,3	36,4	46,0	52,27	64,99	ND
GAV	€M	671,4	663,5	676,5	795,6	872	858,2	787,3 ⁽¹⁾
LTV	%	38,7%	43,5%	43,6%	43,91%	39,97%	35,30%	34,2% ⁽²⁾
EPRA NAV	€M	365,5	358,3	374,7	465,6	558,4	559,4	581,1 ⁽³⁾

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

(2) Datos a 30/06/25 sobre última valoración.

(3) Valor estimado a 30/06/25.

BINVA | Bankinter Investment Virtual Assistant _

BINVA es la asistente virtual de Bankinter Investment, diseñada para acompañarle y facilitarle el acceso a la información más relevante sobre su inversión, ofreciéndole en todo momento un soporte ágil, claro y eficiente.

Podrá consultar de forma sencilla cualquier duda relacionada con este vehículo de inversión alternativa: desde sus principales características hasta la composición de su cartera, su evolución y otros aspectos clave.

Haga clic en el botón a continuación para comenzar a conversar con ella.

ATOM BINVA | Atom

ATOM BINVA | Atom

¡Hola! Soy BINVA, el asistente virtual de Bankinter Investment. Puedo ayudarle a resolver dudas sobre el vehículo Atom Hoteles Socimi S.A. (Atom), ¿qué necesita?

 Consulte a BINVA

Nota: Este chatbot no tiene como finalidad tratar datos personales, por lo que la inclusión de éstos en la interfaz de entrada conlleva otorgar su consentimiento para el tratamiento de los mismos, así como la transferencia internacional de datos mediante garantías adecuadas a Estados Unidos. Sus datos personales serán tratados por el responsable del tratamiento (Bankinter Investment, S.A.U) y sus proveedores, los cuales tienen la condición de encargados del tratamiento (Chatbase y sus sub-encargados) para la ejecución de consultas relacionadas con el informe. Puede ejercer sus derechos en materia de protección de datos, así como solicitar más información respecto del tratamiento de los mismos a través de la siguiente dirección de correo electrónica: privacidad@bankinter.com

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>Meliá 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

08 ★★★★★



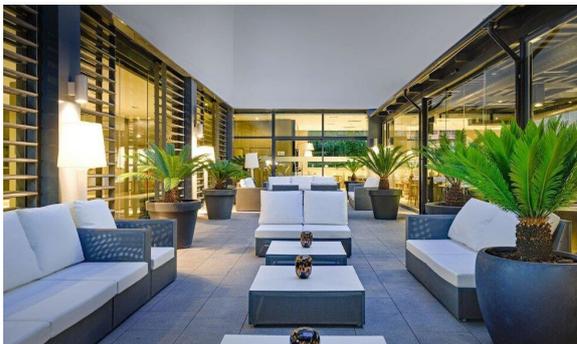
AC Ciutat de Palma

📍 Palma de Mallorca

🛏 84

🏷 AC

🔗 Marriot International



09 ★★★★★



AC Sevilla Forum

📍 Sevilla

🛏 144

🏷 AC

🔗 Marriot International



10 ★★★★★



Eurostars Las Salinas

📍 Fuenteventura

🛏 223

🏷 Eurostars

🔗 Grupo Hotusa



11 ★★★★★



B&B Jerez

📍 Jerez de la Frontera

🛏 90

🏷 B&B

🔗 B&B Hotels



12 ★★★★★



Fergus Club Europa

📍 Mallorca

🛏 506

🏷 Fergus

🔗 Fergus Hotels



Anexo - Detalle de la cartera de inversión III

<p>13 </p> <p>Fergus Club Palmanova Park</p> <p> Calviá (Mallorca)</p> <p> 305</p> <p> Fergus</p> <p> Fergus Hotels</p>		
<p>14 / </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>15 </p> <p>NH Las Tablas</p> <p> Madrid</p> <p> 149</p> <p> NH</p> <p> Minor Hotel Group</p>	<p>16 </p> <p>Trademark Avenue Louise by Wyndham</p> <p> Bruselas (Bélgica)</p> <p> 78</p> <p> Trademark</p> <p> SMY</p>
<p>17 </p> <p>Ilunion Barcelona Les Corts</p> <p> Barcelona</p> <p> 213</p> <p> Ilunion</p> <p> Ilunion Hotels</p>	<p>18 </p> <p>Las Villas de Bahía Del Duque</p> <p> Tenerife</p> <p> 22</p> <p> Leading Hotels</p> <p> The Thais Hotels</p>	<p>19 </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>20 </p> <p>Senator Cádiz</p> <p> Cádiz</p> <p> 91</p> <p> Senator</p> <p> Senator Hotels & Resorts</p>	<p>21 </p> <p>Hotel Inhala Garden</p> <p> Madrid</p> <p> 200</p> <p> Inhala Garden</p> <p> Independiente</p>	<p>22 </p> <p>Mett La Florida</p> <p> Barcelona</p> <p> 70</p> <p> Mett La Florida</p> <p> Sunset Hospitality Group</p>	
			
			<p>23 </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

+€5.100 Mn

Capital comprometido

+€1.300 Mn

Distribuciones acumuladas

+€7.400 Mn

Inversión comprometida

>14.000

Inversores

Cartera de inversión



11 sectores

353 activos

14 países



Novedades Bankinter Investment

- **SCRs colectivas:** se ha completado el levantamiento de capital de las 3 nuevas SCR's específicamente para nuestros clientes en País Vasco, Cataluña y la zona de Levante / Baleares. Se han estructurado con un objetivo de inversión diversificado, únicamente en activos de coeficiente obligatorio y con un compromiso mínimo de un 20% en activos locales dentro de la región.
- **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

EPRNAV: *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

