



A BME GROWTH

Madrid, 27 de octubre de 2023

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 tercer trimestre de 2023.

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

bankinter
investment



Informe de Actividad
3^{er} Trimestre 2023

ATOM
HOTEL
S O C I M I

3

2023

Resumen del vehículo

Activos Objetivo Hoteles	Geografía España (puntualmente en extranjero)	Formato Socimi
Fecha lanzamiento 01/2018	Capital €327,6M	Bankinter Investment €17,3M
Capital Invertido 100%	Inversión (GAV) €772M⁽¹⁾⁽²⁾	Socio Gestor 13,4M€
Apalancamiento (LTV) 43,77%^(1, 3)	Período de inversión 2 años	Plazo Vehículo 7 años (+1+1+1)
Socio Gestor GMA	Retorno Anual Medio Objetivo ¹ >5,0%	TIR Neta Objetivo ² >9,0%

- (1) No incluye el 40% de Santo Domingo.
 (2) Valoración a 31 de diciembre de 2022. Datos consolidado julio 2023.
 (3) Datos a 31 de julio.

Rentabilidad

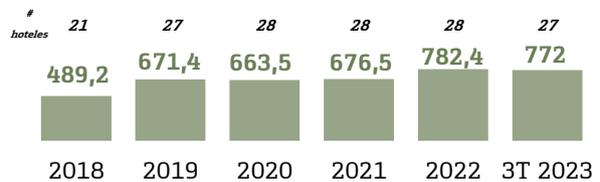
Distribución a los inversores (M€)



TVPI⁽¹⁾ dic 2022 **1,48x**

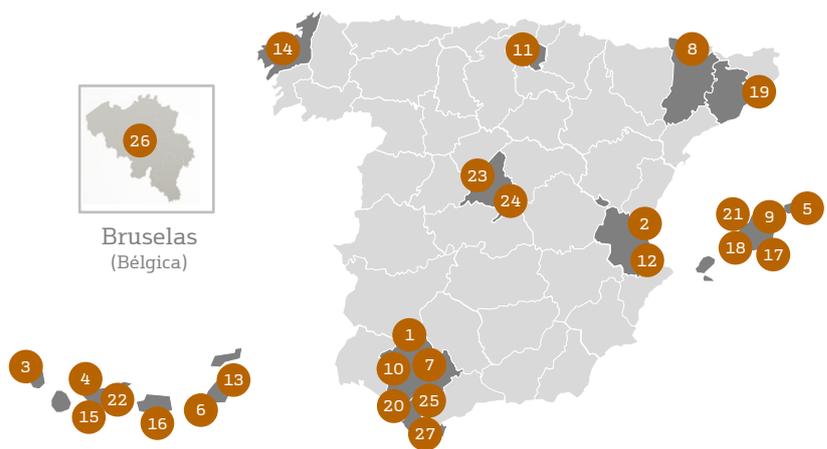
(1) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV a última valoración) / desembolso total realizado.

Valor bruto de activos - GAV (M€)



Localización de hoteles de la cartera

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



Desglose de la cartera



Nota:

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

Nuestro socio experto opina



3

2023

Durante este verano y al concluir el tercer trimestre del año, hemos constatado que los indicios previos para esta temporada se han confirmado en todos los aspectos. La fuerte demanda internacional, con un crecimiento del 89% en visitantes internacionales en comparación con 2021, liderada por el mercado inglés debido a la posición de la libra, así como el aumento de turistas de América y otras nacionalidades, ha provocado un aumento significativo de los precios en la mayoría de los hoteles, servicios y ofertas relacionadas, convirtiendo este sector en uno de los más influyentes en la economía española. La programación de vuelos en algunos destinos ha superado los niveles de 2019, un año récord, lo que indica que es probable que superemos esa cifra, alcanzando más de 86 millones de turistas y posicionando a España como el principal destino turístico a nivel mundial, superando a Francia por primera vez en la historia. En términos de contribución al PIB, se espera un aumento de aproximadamente 21.000 millones en comparación con los 159.000 millones de 2019.

En cuanto a la demanda, se observa una disminución en el número de turistas españoles que optan por destinos internacionales en lugar de nacionales, mientras que aumenta la demanda de turistas asiáticos y de otros mercados extranjeros hacia España. Esto enfatiza la importancia de desarrollar un plan estratégico efectivo para acceder a estos mercados. En relación con el impacto de la inflación, se ha observado que el mercado es cada vez más sensible a los precios debido al aumento de los costes, especialmente en los sectores de alimentos y mano de obra. Esto requiere una gestión más rigurosa de los costes y una estrategia para atraer y retener talento. Por último, existe una acumulación de deuda por parte de algunas empresas que ha sido exacerbada por la restricción en la financiación tradicional. Esto resalta la importancia crítica de un análisis exhaustivo de los balances y una planificación estratégica a largo plazo que trascienda los resultados anuales.

Es fundamental destacar la función crucial de los inversores en el sector como impulsores de la economía, al aportar capital y deuda para el desarrollo de proyectos y la liquidez empresarial. Además, su contribución se extiende al conocimiento, las mejores prácticas y la transformación del sector en términos de modelos de negocio, relaciones y activos, lo que promueve una infraestructura hotelera de vanguardia y una óptima relación calidad-precio. Asimismo, impulsan iniciativas y startups que mejoran la sostenibilidad y la eficiencia, generando un impacto social positivo.

En cuanto a las perspectivas a corto y medio plazo, son sumamente alentadoras. Por ejemplo, se ha programado el mayor número de plazas de vuelo de la historia para este invierno. Cabe destacar que Canarias es un punto focal, donde los inversores son bienvenidos y el entorno de negocios se caracteriza por una sólida relación entre empresas, sociedad y administraciones. Las tendencias de la demanda encuentran en España una amplia gama de productos turísticos que figuran en las listas de deseos del mercado, desde sol y playa hasta salud, cultura, historia, ocio y deporte, respaldados por una sólida infraestructura, atención médica de calidad y seguridad, entre otros aspectos.

En estas condiciones, no sorprende que el sector sea altamente atractivo para la inversión en los próximos meses. A nivel europeo, se presentan más de 1.700 proyectos, lo que implica la creación de 250.000 habitaciones nuevas. A nivel español, somos testigos de cómo nos hemos convertido en el destino de inversión más atractivo, no solo para inversores tradicionales como cadenas hoteleras nacionales e internacionales y family offices, sino también para fondos europeos, anglosajones, soberanos y del Medio Oriente y Asia. Sin lugar a dudas, España reúne todas las condiciones para continuar liderando esta industria, que genera innumerables beneficios para la marca país y la sociedad en su conjunto. Se insta al nuevo gobierno a dar prioridad a la atención a los diversos sectores que componen el turismo y a trabajar en un plan estratégico con recursos adecuados y la participación de múltiples partes interesadas, incluyendo administraciones, agentes sociales y empresas, con el objetivo de presentar una imagen sólida ante la sociedad, el mercado y los emisores, consolidándonos como un referente nacional e internacional.

Víctor Martí Gilabert
CEO GMA



¿Quieres conocer más sobre GMA?

Escanea el siguiente código QR:



Evolución reciente del sector

Durante el tercer trimestre de 2023, el sector hotelero en España experimentó una recuperación constante en las pernoctaciones en comparación con el mismo periodo del año anterior. El dato acumulado de julio y agosto muestra un sólido aumento, con un crecimiento del 4% en comparación con el mismo periodo de 2022. Este aumento refleja una recuperación sostenida y la capacidad del sector para superar las cifras registradas en los ocho primeros meses de 2019, demostrando la resiliencia y adaptación de la industria hotelera en España.

Los destinos más destacados durante este período fueron Andalucía, Cataluña y Comunidad Valenciana para los viajeros residentes en España, mientras que Islas Baleares fue el destino preferido por los no residentes, manteniendo su atractivo y liderazgo en términos de pernoctaciones. El dato acumulado de julio y agosto de 2023 destaca la contribución significativa de los viajeros del Reino Unido y Alemania, reflejando la confianza de estos mercados en España como destino turístico.

El Índice de Precios Hoteleros (IPH) mostró un aumento positivo en los meses de julio y agosto, con tasas anuales del 6,2% y 6,3% respectivamente. Destaca la estabilidad y solidez de la demanda, con una ocupación del 70,2% en julio, y de 74,8% en agosto.

En el contexto del año 2023, se anticipa que el tráfico global de pasajeros alcance un total de 8.600 millones, equivalente al 94,2% de los niveles registrados en 2019. Además, se pronostica un notable repunte para el año 2024, con una estimación de 9.400 millones de pasajeros, superando los niveles de 2019 en un 102,5%.

En lo que concierne a España, se observa una sólida recuperación en el sector hotelero durante el año 2023. El RevPAR (ingresos por habitación disponible) ha experimentado un incremento del 10% en el período de enero a agosto, en comparación con el mismo período de 2019, previo a la pandemia. A partir de marzo, la media de ingresos por habitación superó los 95 euros, alcanzando su punto más alto en junio, con más de 133 euros por habitación, impulsado por la necesidad de aumentar los precios turísticos para compensar subidas de IPC y los elevados costes de combustible y energía.

A nivel global, hasta agosto, los niveles de ocupación hotelera fueron un 10% más altos que el año anterior, y el RevPAR fue un 17% superior en comparación con 2022. Se espera un aumento del 11% en las reservas para el cuarto trimestre en comparación con el año anterior. Europa se prevé que mantenga su liderazgo en ocupación hotelera, superando a Estados Unidos, con hoteles casi al máximo de su capacidad hacia el final de 2023.

El turismo extranjero ha tenido un impacto positivo en el crecimiento económico de España en los últimos trimestres, especialmente durante el verano, gracias a un aumento en el gasto de visitantes con mayor capacidad de compra. Además, la fuerte demanda en áreas relacionadas con el ocio, la restauración y el turismo ha provocado un repunte en la inflación. Esto se debe en parte al peso significativo de los servicios vinculados a la hostelería y el turismo en la economía española, los cuales han experimentado una demanda sólida durante el verano.

En general, el dinamismo económico de España en comparación con otros países de la eurozona se debe en gran medida a la fortaleza en los sectores de hostelería, turismo y exportaciones.

En lo relativo al conflicto en Oriente Medio, es importante señalar que ninguna de las inversiones del Fondo tiene exposición directa a esta zona. No obstante, seguiremos monitorizando el impacto indirecto que pueda tener el conflicto a nivel macroeconómico sobre nuestros vehículos y sobre el resto de activos financieros.

Evolución de la compañía

Durante el primer semestre del año 2023, la compañía ha seguido implementando las acciones de Asset Management, así como el reposicionamiento de sus activos para que las rentas variables facturadas sigan aumentando, teniendo una tendencia continuista del 2022 (17% de las rentas variables sobre renta total).



Este 2023, tras el verano, las previsiones esperadas se han materializado según lo planeado. Este logro subraya el compromiso y la dedicación del equipo, además de reflejar la robustez de la estrategia empresarial implementada. La empresa continuará trabajando con un enfoque riguroso y decidido con el propósito de mantener y consolidar este crecimiento constante en los próximos ejercicios.

Se mantendrá la política de rotación selectiva de Atom con el objetivo de reducir parte de la deuda bancaria y remunerar al accionista (cumpliendo el régimen SOCIMI).

La actividad en materia de inversiones en los activos se centra en ir aplicando el CapEx de recurrencia contractual, implementar partidas de mejora aprobadas y controlar el estado de los activos asegurando que estos mantengan un nivel de mantenimiento adecuado.

Principales características de la inversión

ATOM se encuentra actualmente invertido en su totalidad. La cartera está formada por **27 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 **€772M**, lo que representa una **revalorización de €89M (+13%) frente al precio de compra e inversión de mejora implementada en la cartera**. Asimismo, la valoración actual representa una revalorización cercana al 11,5% frente a la valoración de diciembre 2021, situándose en niveles superiores al Covid 19 (apreciación del 12,2% realizando una comparación "like for like"). El **apalancamiento medio se sitúa en el 43,77%**.

Estrategia de inversión y rentabilidad

ATOM sigue monitorizando de forma continua su tesorería para que la Sociedad se mantenga saneada en todo momento, especialmente en el entorno de incertidumbre actual generado por el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania y el aumento de los tipos de interés.

Gracias a su **solvencia y generación de caja en el ejercicio 2022**, la Junta General celebrada el 19 de abril de 2023 aprobó una distribución de €16,4M (equivalente a un 5% del capital aportado por los inversores). Desde su lanzamiento, Atom ha realizado distribuciones por un importe total de €60,2M, lo que supone un 19% de la inversión inicial.

Impacto en nuestra Sociedad

ATOM es una empresa comprometida con los objetivos establecidos por la Organización de las Naciones Unidas y la creación de valor a largo plazo para todos sus grupos de interés, incluyendo empleados, accionistas, inversores, clientes, proveedores y comunidades en las que actúe.

Entre muchos de los compromisos que adopta ATOM destacan:

- Promover soluciones innovadoras respetuosas con el medio ambiente, eficiencia energética y reducción de huella de carbono
- Adoptar acciones coherentes con su compromiso a largo plazo con la comunidad
- Velar por el bienestar de los operadores y del cliente final

Adicionalmente, el impacto que tiene ATOM en la economía y en la sociedad va más allá, ya que mediante la mejora del nivel y experiencia de los clientes revitaliza el sector hotelero e impulsa el turismo.

Por último, es importante también destacar la creación de empleo (1.700 empleados en los hoteles), así como el aumento de la actividad económica de la zona beneficiando la economía local y regional: restaurantes, tiendas y actividades de ocio, entre otros.

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>Sol La Palma</p> <p> La Palma</p> <p> 308  165</p> <p> Sol</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</p> <p> Menorca</p> <p> 450</p> <p> Sol</p> <p> Meliá Hotels International</p>	<p>06 ★★★★★ </p> <p>Sol Fuerteventura Jandía</p> <p> Fuerteventura</p> <p> 294</p> <p> Sol</p> <p> Meliá Hotels International</p>	<p>07 ★★★★★ </p> <p>AC Ciudad de Sevilla</p> <p> Sevilla</p> <p> 86</p> <p> AC</p> <p> Marriot Hotels & Resorts</p>
		

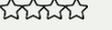
Detalle de la cartera de inversión II

<p>08 ★★★★★ </p> <p>Autograph Collection Baqueira</p> <p> Baqueira, Valle de Arán</p> <p> 100</p> <p> Autograph Collection</p> <p> Marriot Hotels & Resorts</p>	<p>09 ★★★★★ </p> <p>AC Ciutat de Palma</p> <p> Palma de Mallorca</p> <p> 84</p> <p> AC</p> <p> Marriot Hotels & Resorts</p>	<p>10 ★★★★★ </p> <p>AC Sevilla Forum</p> <p> Sevilla</p> <p> 144</p> <p> AC</p> <p> Marriot Hotels & Resorts</p>
		
<p>11 ★★★ </p> <p>AC General Álava</p> <p> Vitoria</p> <p> 107</p> <p> AC</p> <p> Marriot Hotels & Resorts</p>		
<p>12 ★★★★★ </p> <p>Eurostars Don Jaime</p> <p> Valencia</p> <p> 319</p> <p> Eurostars</p> <p> Grupo Hotusa</p>	<p>13 ★★★★★ </p> <p>Eurostars Las Salinas</p> <p> Fuenteventura</p> <p> 223</p> <p> Eurostars</p> <p> Grupo Hotusa</p>	<p>14 ★★★★★ </p> <p>Exe Coruña</p> <p> A Coruña</p> <p> 181</p> <p> Exe</p> <p> Grupo Hotusa</p>
		

Detalle de la cartera de inversión III

<p>15  </p> <p>Labranda Suites Costa Adeje</p> <p> Tenerife</p> <p> 409</p> <p> Labranda</p> <p> Meeting Point</p>	<p>16  </p> <p>Labranda Costa Mogán</p> <p> Gran Canaria</p> <p> 125</p> <p> Labranda</p> <p> Meeting Point</p>	<p>17  </p> <p>Fergus Club Europa</p> <p> Mallorca</p> <p> 506</p> <p> Fergus</p> <p> Fergus Hotels</p>
		
<p>18  </p> <p>Fergus Palmanova Park</p> <p> Calviá (Mallorca)</p> <p> 305</p> <p> Fergus</p> <p> Fergus</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>Alegría Costa Ballena</p> <p> Cádiz</p> <p> 200</p> <p> Alegría</p> <p> Alegría Hotels</p>	<p>21  /  </p> <p>Alua Calas de Mallorca</p> <p> Mallorca</p> <p> 847</p> <p> Alua</p> <p> AMResorts Collection</p>
		

Detalle de la cartera de inversión IV

<p>22  </p> <p>Las Villas de Bahía Del Duque</p> <p> Tenerife</p> <p> 22</p> <p> Leading Hotels</p> <p> The Tais</p> 	<p>23  </p> <p>NH Las Tablas</p> <p> Madrid</p> <p> 149</p> <p> NH</p> <p> NH Hotels Group</p> 	<p>24  </p> <p>Hotel Santo Domingo</p> <p> Madrid</p> <p> 200</p> <p> Hotel Santo Domingo</p> <p> Independiente</p> 
<p>25  </p> <p>Senator Cádiz</p> <p> Cádiz</p> <p> 91</p> <p> Senator</p> <p> Senator Hoteles & Resorts</p> 	<p>26  </p> <p>Trademark Avenue Louise</p> <p> Bruselas (Bélgica)</p> <p> 78</p> <p> Trademark</p> <p> Wyndham Hotels</p> 	<p>27  </p> <p>B&B Jerez</p> <p> Jerez de la Frontera</p> <p> 90</p> <p> B&B</p> <p> B&B Hotels</p> 

3
2023

Evolución histórica de principales magnitudes a cierre de ejercicio

Concepto	Unidad	2018	2019	2020	2021	2022	2023
HOTELES	#	21	27	28	28	28	27
Urbanos	#	9	12	13	13	13	13
% Total	%	43%	44%	46%	46%	46%	48%
Vacacionales	#	12	15	15	15	15	14
% s/Total	%	57%	56%	54%	54%	54%	52%
Habitaciones	#	5.229	6.462	6.648	6.646	6.778	6.654
Cifra de Negocios (anual)	€M	24,7	33,4	37,3	36,4	46,0	-
GAV	€M	489,2	671,4	663,5	676,5	782,4	772 ¹
LTV	%	43%	38,7%	43,5%	43,6%	40,1%	43,8% ²
EPRA NAV	€M	309,0	365,5	358,3	374,7	475,8	441,8 ^{1,2}

(1) Valoración a 31 de diciembre de 2022. Datos consolidado julio 2023

(2) Datos a 31 de julio



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

4^o
TRIMESTRE
2023

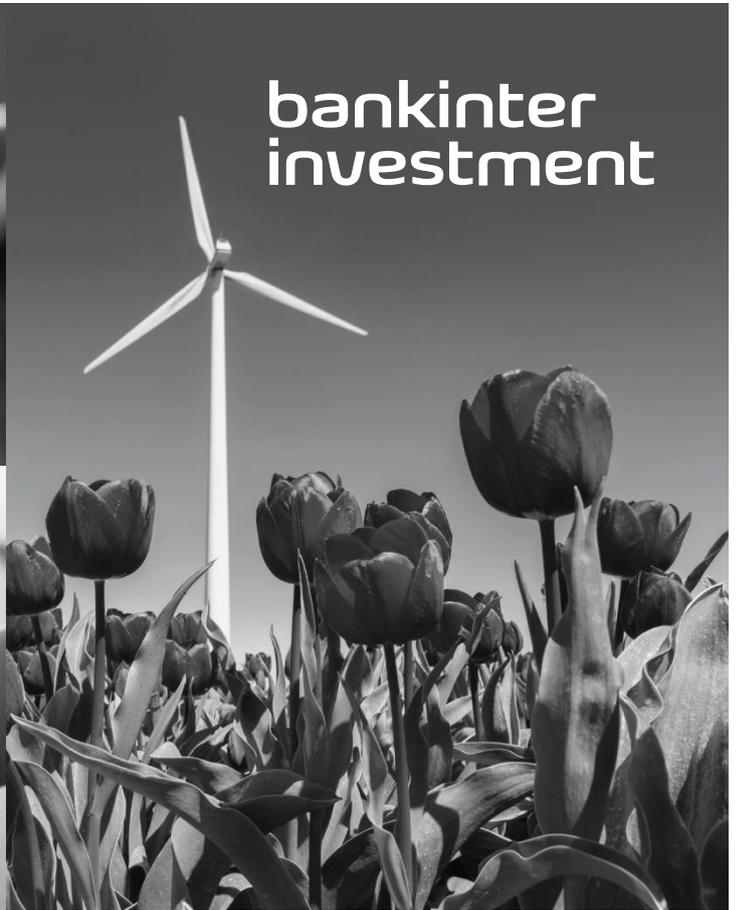
Consejo de Administración
18 de Octubre de 2023

Publicación de
estados financieros
intermedios

Publicación
informe de actividad
del tercer trimestre de 2023

Publicación de las participaciones
accionariales significativas

Consejo de Administración
18 de Diciembre de 2023



bankinter
investment

Invierta en activos reales.
Invierta con los cinco sentidos.



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España