



A BME GROWTH

Madrid, 3 de noviembre 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 tercer trimestre de 2025.

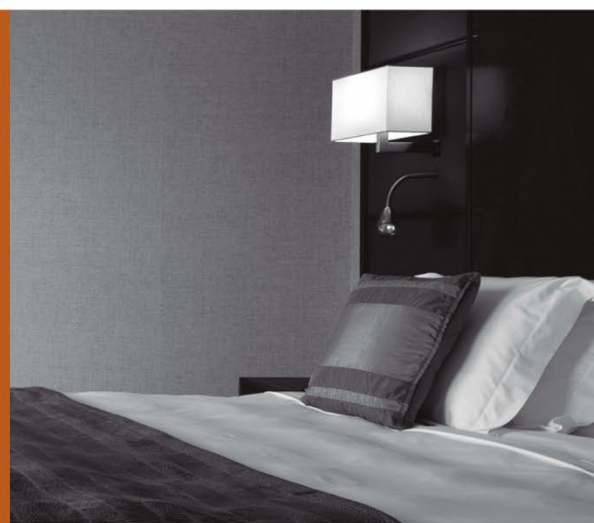
De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

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

bankinter investment

Informe 3^{er} Trimestre 2025



ATOM
HOTELES
S O C I M I



Vídeo resumen informe _

Con el apoyo de la inteligencia artificial, hemos creado un resumen audiovisual que le ofrece una comprensión clara y visual de los aspectos más relevantes de su inversión.

Una forma innovadora de acceder a la información clave en solo unos minutos.



Nota: Este video utiliza avatares ultrarrealistas de personas no reales generados mediante tecnología de inteligencia artificial

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⁾ 34,55%	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 septiembre 2025 teniendo en cuenta el 60% de Inhala Hotel Garden y activos en cartera. GAV de €813,5 M con 100% de Inhala Hotel Garden.

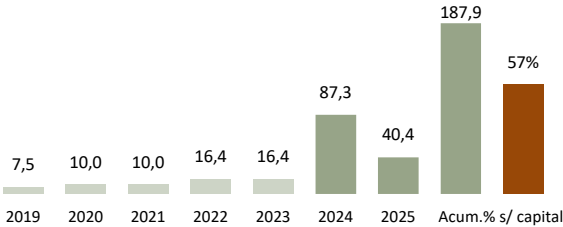
(2) Distribución de caja a los inversores media durante la vida del vehículo. No incluye revalorización de la acción ni de los activos.

(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.

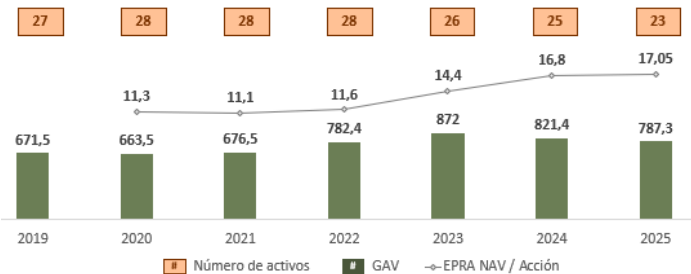
Rentabilidad

Distribución a los inversores (M€)



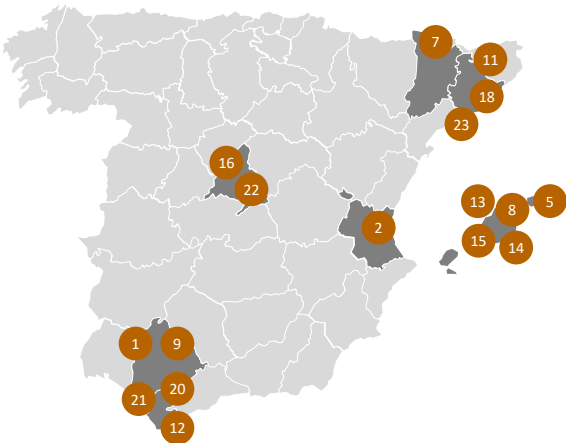
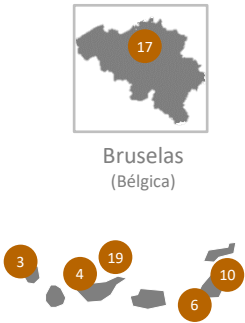
TVPI ⁽⁴⁾ Septiembre 2025 2,25x

Valor de activos – GAV (M€) y NAV (€/acción) ⁽¹⁾



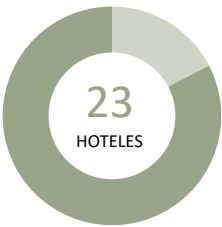
Localización de hoteles de la cartera

- Meliá Sevilla
- Meliá Valencia
- Meliá La Palma
- Meliá Costa Atlantis
- Sol Falcó
- Sol Fuerteventura Jandía
- Autograph Collection Baqueira
- AC Ciutat de Palma
- AC Sevilla Forum
- Eurostars Las Salinas
- Mett La Florida
- 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
- Alegria Costa Ballena AquaFun
- Senator Cádiz
- Inhala Garden
- Hotel Miramar Barcelona



Desglose de la cartera

Categoría



19 Hoteles 4*
4 Hoteles 5*

Tipología



12 Urbano
11 Vacacional

Operadores





Evolución reciente en el sector hotelero _

El turismo español consolida su recuperación y establece un nuevo récord en los nueve primeros meses del año, marcando un nuevo ciclo de crecimiento sostenido y de mayor calidad. Entre enero y septiembre, España recibió **76,4 millones de turistas internacionales, un crecimiento de un 3,5 % interanual**, y se prevé cerrar el ejercicio superando los 100 millones de visitantes, el mayor registro de la serie histórica.

El **gasto turístico** internacional acumulado hasta septiembre se ha disparado hasta los **105.827 millones de euros (+7 %)**, impulsado por el aumento del gasto medio por turista (**1.380€, un 5,1% más que el septiembre anterior**) y del gasto diario (**204€, suponiendo un crecimiento del 4,5%**), reflejando una evolución hacia un turismo de mayor valor añadido. Esta tendencia se apoya en la fortaleza del dólar, la mejora de la conectividad aérea y el crecimiento de mercados de largo radio como EE. UU., Latinoamérica y Asia, que complementan la tradicional demanda europea (Reino Unido, Francia y Alemania).

En septiembre 2025 el ADR nacional fue 131,4 € (+5,0%) y el RevPAR 102,5 € (+6,2%). La ocupación por plazas se situó en 66,9%, con las Islas Baleares liderando. Las previsiones para el último trimestre anticipan un cierre de año histórico, con una aportación al PIB turístico que podría superar los 260.500 millones de euros (16 % del PIB nacional) en el escenario más optimista.

Principales destinos

Los principales destinos —Cataluña, Baleares y Andalucía— concentran más de la mitad de las llegadas, seguidos de Comunidad Valenciana, Canarias y Madrid, con crecimientos destacados en Sevilla, Málaga, Bilbao y Valencia, que consolidan su posicionamiento urbano y cultural.

Empleo turístico

En septiembre 2025 el empleo vinculado a actividades turísticas alcanzó **2.925.229 afiliados** (+2,2% interanual), equivalente al **13,5% del total nacional**. No obstante, la escasez de personal cualificado y el absentismo (7 % de media y hasta 25 % en algunos destinos insulares) siguen siendo retos estructurales que limitan la productividad.

Desestacionalización

Las estrategias de desestacionalización continúan avanzando: Canarias afronta el invierno con un +2 % de capacidad aérea, Baleares y la Costa del Sol extienden la actividad más allá del verano, y destinos del norte consolidan su atractivo gracias al turismo gastronómico, natural y cultural. Algunas aerolíneas han ajustado capacidad en islas y regionales, pero el saldo agregado para el invierno es positivo.

Perspectivas cierre de año

A pesar de la presión inflacionista y la incertidumbre geopolítica, el turismo español muestra una resiliencia y competitividad sin precedentes, confirmando su papel como uno de los motores más dinámicos de la economía europea.



Evolución de la inversión en el sector —

La inversión hotelera en España mantiene un ritmo sólido y sostenido, impulsada por la mejora de la financiación, la rentabilidad operativa récord y el interés internacional por el mercado turístico español.

La inversión inmobiliaria en España alcanzó los 12.900 millones de euros en los nueve primeros meses del año, lo que supone un aumento del 44 % interanual. La atención se concentra en la mejora de activos existentes a través de estrategias value-add, integrando reformas, reposicionamientos y rebrandings para capturar mayores márgenes.

El volumen transaccionado hotelero supera los 2.800 millones de euros hasta el tercer trimestre, representando alrededor del 20 % del total inmobiliario y un crecimiento del +16 %. Se espera que el año cierre en torno a los 3,0 – 3,3 mil millones de euros, lo que situaría a España como uno de los mercados más activos de Europa para el activo hotelero.

El ajuste del Euríbor ha reactivado la financiación y mejorado las condiciones de deuda, impulsando la entrada de nuevos fondos institucionales y capital privado. Se observa además una creciente participación de capital nacional (75 %), que recupera protagonismo frente a inversores internacionales tras años de predominio extranjero.

Los proyectos de nueva construcción y reposicionamiento cobran fuerza, con un pipeline de más de 72.000 millones de euros en desarrollo hotelero e inmobiliario hasta 2030, 2,4 veces más que el registrado entre 2022 y 2027. La adopción de criterios ESG, el uso de energías renovables y los materiales sostenibles marcan las decisiones de inversión, en línea con las exigencias de los fondos europeos y la regulación climática.

Pese al contexto macroeconómico incierto, el mercado hotelero español sigue siendo uno de los más líquidos y atractivos del continente, con yields estables y un pipeline de operaciones superior a 2.000 M€ en cierre avanzado, lo que apunta a un último trimestre muy activo en cierres y refinanciaciones.

3
2025

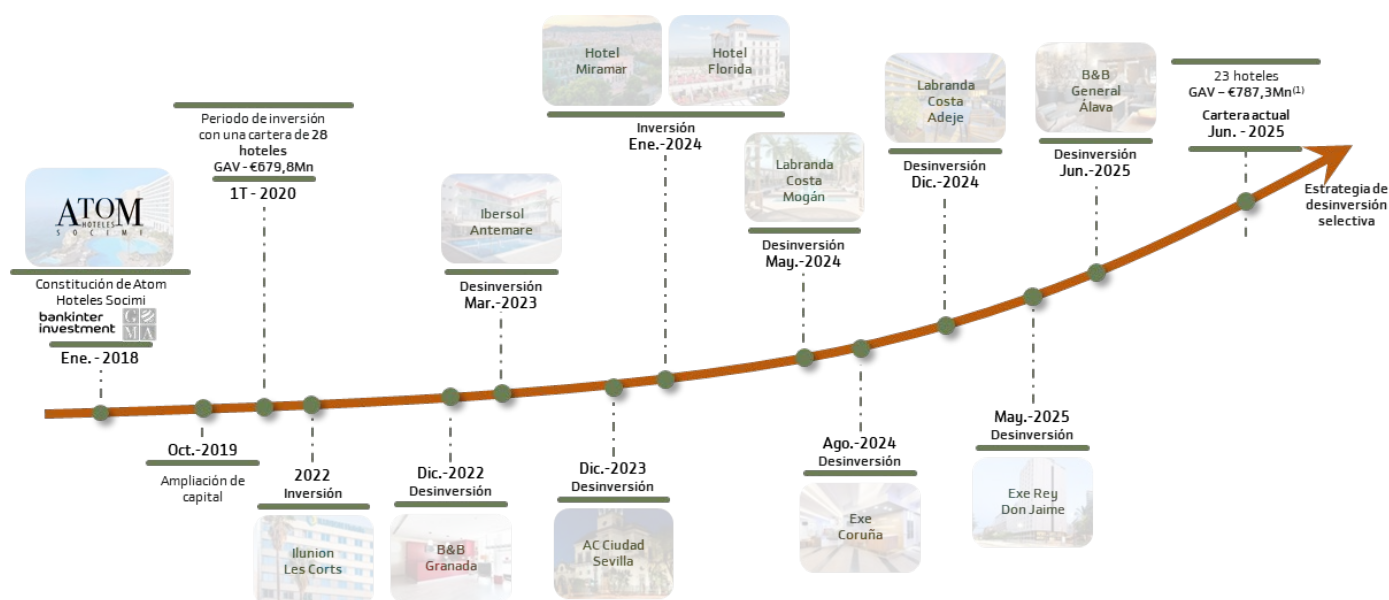
Principales características de la inversión

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 para los operadores.

El valor actual de la cartera es de 787,3 M€⁽¹⁾, con un apalancamiento medio del 34,55%.

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 Inhala Hotel Garden y activos en cartera. GAV de €813,5 Mn con 100% de Inhala Hotel Garden.

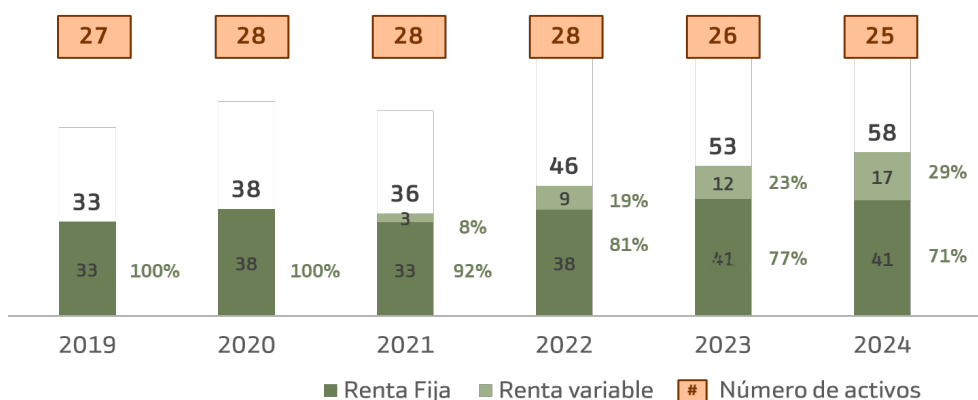
Evolución de la compañía

Gestión activa y desinversiones estratégicas

Se cierra el tercer trimestre de 2025 con unos resultados sólidos y en línea con los objetivos estratégicos, destacando la resiliencia operativa en un entorno de transición de activos. La cifra de negocio se ha mantenido, reflejando estabilidad, pese al efecto puntual de las desinversiones y remodelaciones hoteleras. La renta fija creció un notable +14,2% sobre presupuesto, impulsada por refacturaciones de capex y el sólido desempeño de los contratos recurrentes. Los costes de estructura se mantuvieron bajo control, reflejando una gestión eficiente y un estricto control del gasto. El EBITDA alcanzó un margen del 73% sobre ingresos netos, evidenciando la fortaleza del modelo operativo. El beneficio recurrente crece +12,3% frente a 2024, confirmando la solidez y sostenibilidad del negocio.

3
2025**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 este 2025. 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 realizadas 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 34,55 % 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 2032.

(*) Existe un numero considerable de contratos con renta que se facturan anualmente, por lo que la evolución de las rentas se establecerá por años completos.



- **EPRA NAV / Acción:** Desde 2022, la acción ha evolucionado desde los 10€ a llegar 15€ recientemente, y el EPRA NAV ha alcanzado los 17,05 €, un 3 % más en un año.
- **Política de dividendos:** Atom ha mantenido una política de dividendos estable y predecible desde su creación. Se ha alcanzando 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, compromiso con la sostenibilidad y unos indicadores de rentabilidad (TVPI) sensiblemente superiores al objetivo previsto en el lanzamiento de vehículo. 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.

3
2025

Evolución histórica de principales magnitudes _

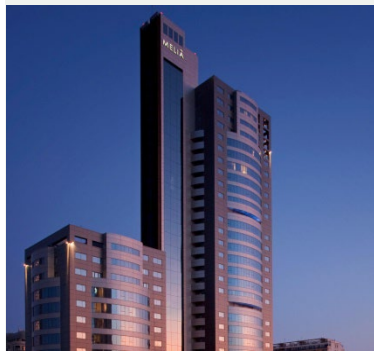
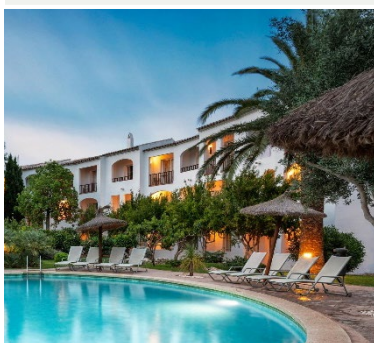
Concepto	Unidad	2019	2020	2021	2022	2023	2024	3T25
HOTELES		27	28	28	28	26	25	23
Urbanos	#	12	13	13	13	13	14	12
% Total	%	44%	46%	46%	46%	50%	56%	52%
Vacacionales	#	15	15	15	15	13	11	11
% s/Total	%	56%	54%	54%	54%	50%	44%	48%
Habitaciones	#	6.462	6.648	6.646	6.778	6.568	5.998	5.572
Cifra de Negocios (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%	34,55% ⁽²⁾
EPRA NAV	€M	365,5	358,3	374,7	465,6	558,4	559,4	550,7 ⁽³⁾
EPRA NAV / Acción	€	-	11,3	11,1	11,6	14,4	16,8	17,05

(1) Valoración a 30/09/25, incluyendo el 60% de Inhala Hotel Garden (antes Santo Domingo) menos las desinversiones realizadas durante el ejercicio.

(2) Datos a 30/09/25 sobre última valoración.

(3) Valor estimado a 30/09/25.

Anexo - Detalle de la cartera de inversión I

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



CATEGORÍA



URBANO



VACACIONAL



UBICACIÓN



Nº HABITACIONES



MARCA



CADENA

Anexo - Detalle de la cartera de inversión II

08 ★★★★★

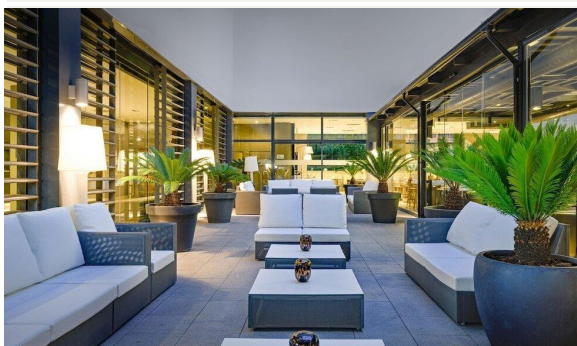
**AC Ciudad de Palma**

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



CATEGORÍA



URBANO



VACACIONAL



UBICACIÓN



Nº HABITACIONES



MARCA



CADENA

Anexo - Detalle de la cartera de inversión III

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



CATEGORÍA



URBANO



VACACIONAL



UBICACIÓN



Nº HABITACIONES

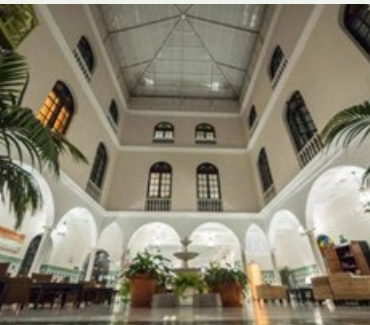


MARCA



CADENA

Anexo - Detalle de la cartera de inversión IV

20  Senator Cádiz  Cádiz  91  Senator  Senator Hotels & Resorts 	21  Hotel Inhala Garden  Madrid  200  Inhala Garden  Independiente 	22  Mett La Florida  Barcelona  70  Mett La Florida  Sunset Hospitality Group 
		
23  Hotel Miramar Barcelona  Barcelona  75  Hotel Miramar Barcelona  Hyatt Hotels Corporation		



CATEGORÍA



URBANO



VACACIONAL



UBICACIÓN



Nº HABITACIONES



MARCA



CADENA

Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal

Cifras
consolidadasEquipo global y
diverso27 vehículos
de inversión

+€5.200 Mn

Capital comprometido

+€1.300 Mn

Distribuciones acumuladas

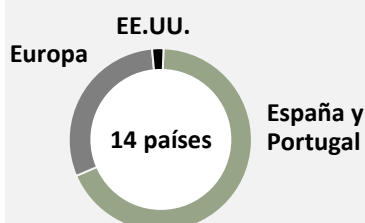
+€7.500 Mn

Inversión comprometida

>14.000

Inversores

Cartera de inversión



11 sectores

353 activos

14 países

Helia

titan

V STUDENT

Montepino

Horizon

Helia II

titan 2

mvbfund

Palatino

orion

Helia III

Ores

ATOM

Puerta del Sol

Ontigola

Helia IV

Ores

VICTORIA

Serrano 53

Temper

Ores

rhea

bankinter

Inversión Alternativa I

ecualia

ATRIUM

Pza. Cataluña

LANDA

Novedades Bankinter Investment

- **SCRs individuales:** una de nuestras líneas estratégicas en crecimiento, centrada en la estructuración y gestión de vehículos de capital riesgo bajo un modelo de gestión delegada, a través de Bankinter Investment SGEIC. Estas estructuras, que estamos constituyendo de forma creciente, se diseñan a medida para patrimonios familiares, adaptándose a sus objetivos y preferencias de inversión.
- **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 obligacional.

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

