



A BME GROWTH

Madrid, 30 de octubre de 2024

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

#### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

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

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

Atentamente,

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

**bankinter  
investment**

**ATOM**  
HOTELS  
S O C I M I

Informe 3<sup>er</sup> Trimestre

2024



## Resumen del vehículo

Activos Objetivo <b>Hoteles</b>	Geografía <b>España</b> (puntualmente en extranjero)	Formato <b>Socimi</b>
Fecha lanzamiento <b>01/2018</b>	Capital <b>€327,6M</b>	Bankinter Investment <b>€17,5M</b>
Capital Invertido <b>100%</b>	Inversión (GAV) <sup>(1)</sup> <b>€905,2M</b>	Socio Gestor <b>€16,4M</b>
Apalancamiento (LTV) <sup>(2)</sup> <b>35,79%</b>	Período de inversión <b>2 años</b>	Plazo Vehículo <b>7 años</b> (+1+1+1)
Socio Gestor <b>GMA</b>	Retorno Anual Medio Objetivo <sup>(3)</sup> <b>&gt;5,0%</b>	TIR Neta Objetivo <sup>(4)</sup> <b>&gt;9,0%</b>

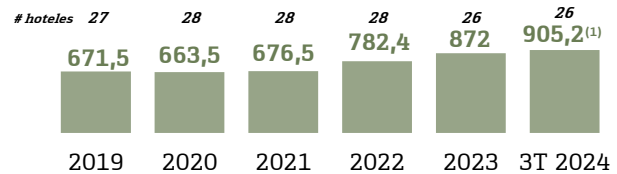
## Rentabilidad

### Distribución a los inversores (M€)



TVPI<sup>(5)</sup> Septiembre 2024 **1,95x**

### Valor bruto de activos - GAV (M€)



(1) Valoración a 30/09/24. Incluyendo el 100% del Santo Domingo (60% valor de Sto. Domingo: 38M).

(2) Datos a 30/09/24 sobre valoración Septiembre 2024.

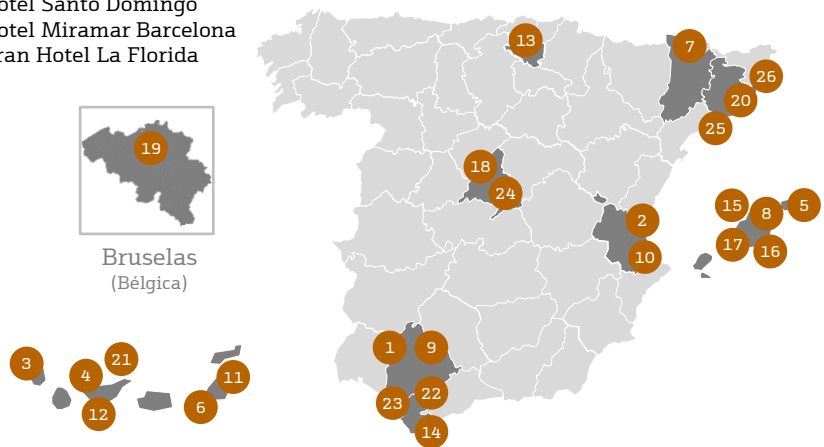
(3) Distribución de caja a los inversores media durante la vida del vehículo. No incluye revalorización de la acción ni de los activos.

(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.

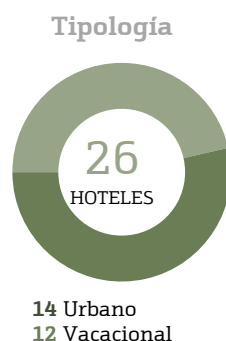
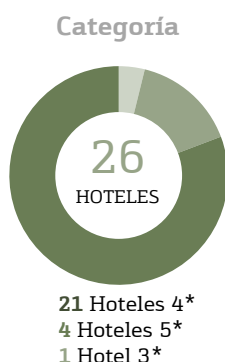
(5) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV a última valoración) / desembolso total realizado.

## Localización de hoteles de la cartera

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



## Desglose de la cartera





## Evolución reciente del sector

### El sector turístico en España: crecimiento y retos en 2024

El sector turístico español ha demostrado un rendimiento sólido y en constante expansión durante el primer semestre de 2024. Tras un 2023 récord, en el que se alcanzaron cifras históricas, este año ha confirmado la tendencia ascendente con la llegada de casi 47,5 millones de visitantes en los primeros seis meses. Este incremento significativo ha ido acompañado de un fuerte crecimiento en los ingresos, consolidando a España como uno de los destinos turísticos más importantes a nivel mundial. De cara al cierre del año, se espera que el gasto total de los turistas internacionales en el país supere los 128.000 millones de euros, lo que supondría un aumento del 17% respecto al año anterior.

### Liderazgo europeo y recuperación internacional

Con el 94% de su capacidad turística en funcionamiento, España ha liderado la recuperación del turismo en Europa, superando a otras regiones clave como Asia-Pacífico, que opera al 82% de su capacidad. Esto reafirma el papel de España como un referente en el Mediterráneo, a pesar de los desafíos derivados de la competencia internacional y las tensiones geopolíticas en Europa oriental. Ciudades como Barcelona y Madrid, junto a destinos de sol y playa como las Islas Baleares y Canarias, han seguido atrayendo a millones de turistas, apoyados por su infraestructura de alta calidad y su diversa oferta turística.

### Principales destinos turísticos y su evolución en 2024

- 1. Islas Canarias:** La afluencia de turistas internacionales ha aumentado un 9% respecto al año anterior
- 2. Islas Baleares:** Baleares ha mantenido su atractivo como destino de verano de primer nivel, con un crecimiento en la llegada de turistas internacionales del 7,5% en el primer semestre de 2024, Mallorca, Menorca e Ibiza siguen siendo imanes turísticos, especialmente para el mercado europeo.
- 3. Barcelona:** La ciudad condal sigue en un crecimiento notable en 2024. El número de visitantes ha aumentado un 11%, impulsado principalmente por el turismo cultural y de negocios. Barcelona ha reforzado su posición como un destino de referencia tanto para viajeros de corta como de larga estancia, con eventos internacionales y congresos que han atraído a un público de alto perfil. Además, la ciudad ha comenzado a implementar medidas para controlar el flujo turístico, con el objetivo de equilibrar la actividad económica con la calidad de vida de los residentes.
- 4. Madrid:** La capital española ha continuado su ascenso como un destino internacional de primer orden, con un aumento del 10% en la llegada de turistas.

### Indicadores clave: crecimiento y estabilidad

Todos los indicadores clave del sector turístico español han mostrado una evolución positiva en comparación con 2023. El gasto medio diario de los turistas internacionales ha alcanzado los 188 euros, lo que supone un aumento del 8,8%, reflejando una mayor demanda de experiencias exclusivas y de calidad. La estancia media de los turistas se ha mantenido estable en 7,3 días, consolidando la tendencia hacia los viajes de larga duración en destinos como Baleares, Canarias y el litoral mediterráneo.

### Impacto económico y creación de empleo

El turismo sigue siendo uno de los pilares de la economía española. En 2024, el PIB turístico se estima que alcanzará los 208.000 millones de euros, lo que representa el 13,4% del PIB total del país, según datos de Exceltur. En cuanto a empleo, el sector generará más de 3 millones de puestos de trabajo, equivalentes al 14% del mercado laboral nacional, según el Consejo Mundial de Viajes y Turismo (WTTC). Además, ha habido una mejora notable en la calidad del empleo, con un descenso en la temporalidad y un aumento de los contratos indefinidos, reforzando el turismo como generador de empleo estable y de calidad.



## Evolución reciente del sector

### **Inversión en el sector hotelero y lujo**

En 2024, España ha encabezado la inversión en el sector hotelero europeo, con transacciones que alcanzaron casi los 1.500 millones de euros en compraventa de hoteles. Los hoteles de lujo han sido protagonistas de este crecimiento, con una creciente demanda de experiencias exclusivas por parte de turistas internacionales. Se espera que el número de habitaciones de lujo en Europa crezca un 49% entre 2023 y 2028, a un ritmo anual del 6,7%. Los inversores institucionales han dominado el mercado con el 37% de las transacciones, seguidos de las cadenas hoteleras con un 36%, y los inversores privados con un 23%.

### **Perspectivas de futuro**

Aunque 2024 está siendo un año excepcional para el turismo en España, el desafío clave para el futuro será garantizar la sostenibilidad del sector. Con una inversión hotelera en auge y un contexto económico favorable, las perspectivas a corto y largo plazo son optimistas. No obstante, la creciente competencia internacional y los retos medioambientales obligarán a España a continuar diversificando su oferta turística, apostando por la innovación y un turismo más responsable.





## Evolución de la compañía ---

El tercer trimestre de 2024 ha estado marcado por la desinversión estratégica del hotel Exe Coruña. Esta venta, que forma parte de la estrategia de rotación de activos y diversificación de la cartera, se realizó por un importe de 17,2 millones de euros, lo que supone una revalorización del 28,3% y una TIR superior al 16% para el inversor. Esta es la sexta desinversión que la compañía ha llevado a cabo.

En términos de negocio, se están cumpliendo los objetivos presupuestarios de 2024 en todos los KPI financieros.

A nivel de gestión de la cartera, y en cuanto al rendimiento de los activos, los hoteles urbanos en la península experimentaron un crecimiento en reservas, pero especialmente en precios, durante la primera mitad de 2024. Esto se debe en parte a la inflación, que ha afectado particularmente a los hoteles en los costes de suministros y materias primas, repercutiendo directamente en el aumento de las tarifas. Durante el tercer trimestre, temporada baja para los hoteles urbanos, la demanda y los resultados generales en la mayoría de las ciudades han sido incluso inferiores a los de 2023. Sin embargo, al ser un periodo de baja incidencia en el acumulado anual, el resultado a cierre de tercer trimestre es superior tanto en lo previsto como en lo logrado en 2023.

En contraste, los hoteles vacacionales han tenido una buena temporada, destacando agosto sobre julio, con un fuerte incremento de la demanda de última hora. Las previsiones para septiembre también eran positivas, observándose un desplazamiento tardío de la temporada alta.

En Baleares, debido a las buenas previsiones de demanda se adelantó la apertura de temporada vacacional de los hoteles. Durante el final del segundo y tercer trimestre, se observaron incrementos significativos en las tarifas medias, aunque acompañados de una disminución en las ocupaciones, atribuida en parte a la apertura anticipada de algunos hoteles. A pesar de ello, los RevPAR<sup>(1)</sup> (ingreso por habitación disponible) lograron incrementarse.

En Canarias, en el primer trimestre, fue histórico en cuanto a demanda y resultados, a pesar de factores adversos como la guerra en Israel, la inflación y el cierre temporal de algunos hoteles. El segundo trimestre mostró una normalización con crecimiento, a pesar de la quiebra de FTI, la apertura de destinos competidores y los efectos limitados del conflicto en Palestina. En el tercer trimestre, aunque no es temporada alta en Canarias, se han registrado crecimientos de dos dígitos en el segmento de hoteles de 4 estrellas, mientras que en los de 5 estrellas el crecimiento ha sido más moderado, afectado por el aumento de precios y la competencia con destinos mejor conectados y con mejores infraestructuras, como Baleares y la costa peninsular.

(1) RevPar, *Revenues per Available Room*, ingresos por habitación disponible



## Principales características de la inversión

ATOM se encuentra actualmente invertido en su totalidad. La cartera está formada por **26 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 **€905,2M<sup>(1)</sup>**. El apalancamiento medio se sitúa en el **35,79%**.

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

(1) Incluyendo el 100% del valor del Hotel Santo Domingo. La valoración del Hotel Miramar y del Gran Hotel La Florida es una estimación de la compañía.

3  
2024

## Evolución histórica de principales magnitudes a cierre de ejercicio

Concepto	Unidad	2019	2020	2021	2022	2023	3T 2024
<b>HOTELES</b>	#	27	28	28	28	26	26
<b>Urbanos</b>	#	12	13	13	13	13	14
% Total	%	44%	46%	46%	46%	50%	54%
<b>Vacacionales</b>	#	15	15	15	15	13	12
% s/Total	%	56%	54%	54%	54%	50%	46%
<b>Habitaciones</b>	#	6.462	6.648	6.646	6.778	6.568	6.407
Cifra de Negocios (anual)	€M	33,4	37,3	36,4	46,0	52,27	ND
GAV	€M	671,4	663,5	676,5	795,6	872	905,2 <sup>(1)</sup>
LTV	%	38,7%	43,5%	43,6%	43,91%	39,97%	35,79% <sup>(2)</sup>
EPRA NAV	€M	365,5	358,3	374,7	465,6	542,1	563,5 <sup>(3)</sup>












































(1) Valoración a 30/04/24, incluyendo el 100% del Hotel Santo Domingo.

(2) Datos a 30/09/24 sobre valoración abril 2024

















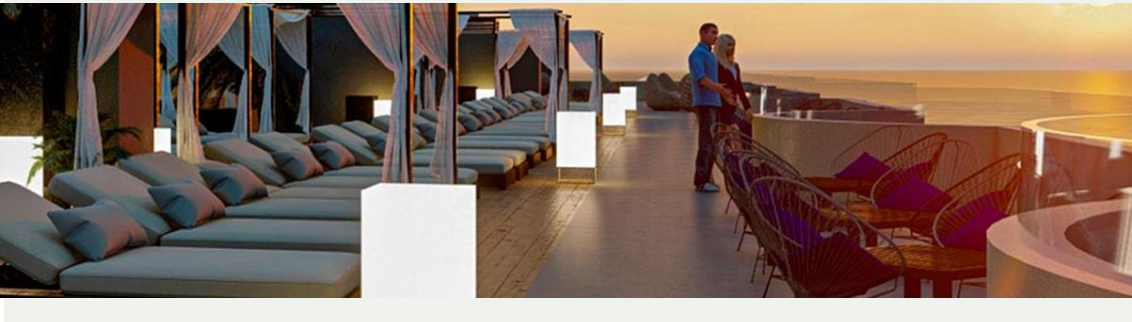










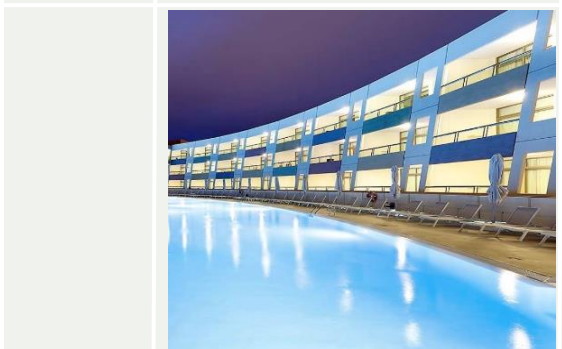

(3) Valor a 30/09/24



## Anexo - Detalle de la cartera de inversión I


















































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

## Anexo - Detalle de la cartera de inversión II


















































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



## Anexo - Detalle de la cartera de inversión III

<p>14  </p> <p><b>B&amp;B Vitoria</b></p> <p> Vitoria</p> <p> 107</p> <p> B&amp;B</p> <p> B&amp;B Hotels</p>	<p>15  </p> <p><b>B&amp;B Jerez</b></p> <p> Jerez de la Frontera</p> <p> 90</p> <p> B&amp;B</p> <p> B&amp;B Hotels</p>	<p>16  </p> <p><b>Fergus Club Europa</b></p> <p> Mallorca</p> <p> 506</p> <p> Fergus</p> <p> Fergus Hotels</p>
		
<p>17  </p> <p><b>Fergus Club Palmanova Park</b></p> <p> Calviá (Mallorca)</p> <p> 305</p> <p> Fergus</p> <p> Fergus Hotels</p>		
<p>18  </p> <p><b>Alua Calas de Mallorca</b></p> <p> Manacor, Mallorca</p> <p> 847</p> <p> Alua - AMResorts Collection</p> <p> Hyatt Hotels Corporation</p>	<p>19  </p> <p><b>NH Las Tablas</b></p> <p> Madrid</p> <p> 149</p> <p> NH</p> <p> Minor Hotel Group</p>	<p>20  </p> <p><b>Trademark Avenue Louise</b></p> <p> Bruselas (Bélgica)</p> <p> 78</p> <p> Trademark</p> <p> Wyndham Hotels &amp; Resorts</p>
		

## Anexo - Detalle de la cartera de inversión IV

<p>21  </p> <p><b>Ilunion Les Corts</b></p> <p> Barcelona</p> <p> 213</p> <p> Ilunion</p> <p> Ilunion Hotels</p>	<p>22  </p> <p><b>Las Villas de Bahía Del Duque</b></p> <p> Tenerife</p> <p> 22</p> <p> Leading Hotels</p> <p> The Tais Hotels</p>	<p>23  </p> <p><b>Alegría Costa Ballena</b></p> <p> Cádiz</p> <p> 200</p> <p> Alegría</p> <p> Alegría Hotels</p>	
			
<p>24  </p> <p><b>Senator Cádiz</b></p> <p> Cádiz</p> <p> 91</p> <p> Senator</p> <p> Senator Hotels &amp; Resorts</p>	<p>25  </p> <p><b>Hotel Santo Domingo</b></p> <p> Madrid</p> <p> 200</p> <p> Hotel Santo Domingo</p> <p> Independiente</p>	<p>26  </p> <p><b>Gran Hotel La Florida</b></p> <p> Barcelona</p> <p> 70</p> <p> Gran Hotel La Florida</p> <p> Sunset Hospitality Group</p>	
			
			<p>27  </p> <p><b>Hotel Miramar Barcelona</b></p> <p> Barcelona</p> <p> 75</p> <p> Hotel Miramar Barcelona</p> <p> Independiente</p>

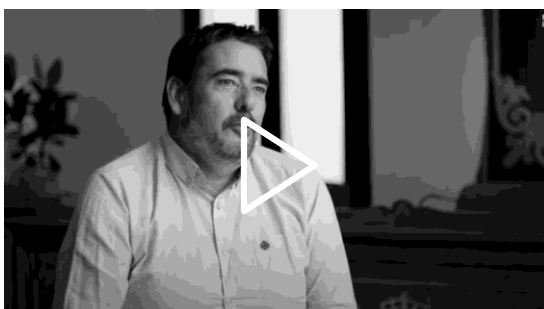
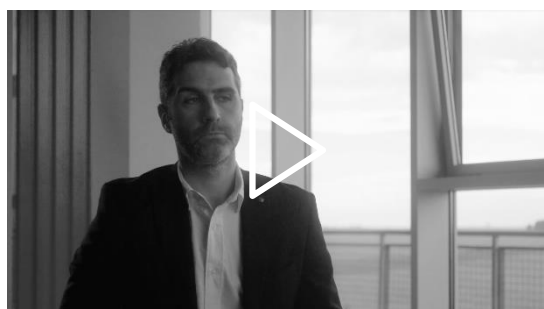
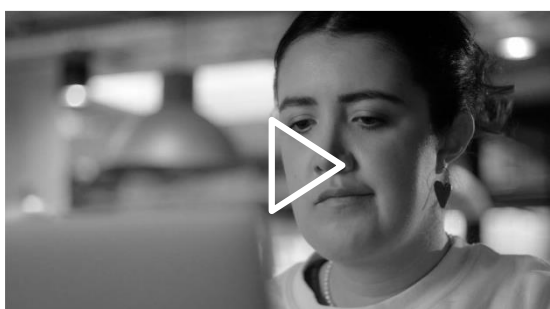
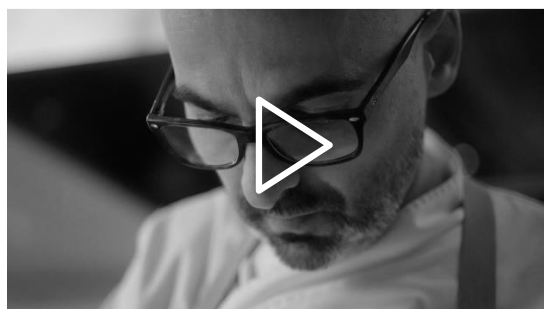
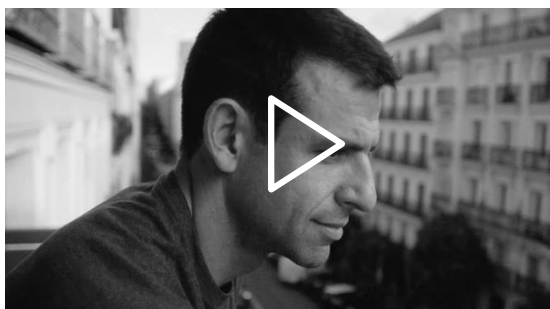


## Impacto de las inversiones

Inversiones reales, Impacto tangible.  
*historias*

El valor diferencial de la Inversión Alternativa de Bankinter Investment es invertir en activos reales y tangibles que tienen un impacto directo en el bienestar de la sociedad y en la vida de personas como Albert, Brenda, Rafael, Borja o Álvaro.

### Conoce sus historias.



## Bankinter Investment

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



Cifras consolidadas



Equipo global y diverso



25 fondos gestionados



+€4.900Mn

Capital comprometido

+€7.900Mn

Capital invertido

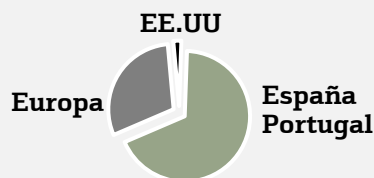
+€1.000 Mn

Distribuciones acumuladas

>10.000

Inversores

Cartera de inversión



11 sectores

354 activos

14 países



## Novedades Bankinter Investment

- **Lanzamiento de Horizon Estate.** Vehículo de inversión inmobiliario global, cuya política de inversión se centra en la constitución de una cartera inmobiliaria diversificada por región, tipología de activos e inquilinos, bajo una estrategia de valor añadido. En este vehículo contamos con Partners Group como socio estratégico, una de las gestoras más relevantes a nivel mundial dentro del sector de la inversión alternativa.
- **SCRs individuales:** Seguimos desarrollando y estructurando vehículos de inversión en capital riesgo bajo un esquema de gestión delegada del patrimonio en Bankinter Investment SGEIC y estructurados a medida de los intereses de inversión de sus accionistas (patrimonios familiares).
- **Potenciamos la propuesta de valor:** Existen varias oportunidades en análisis cuyo objetivo es que se materialicen y comercialicen durante 2024 y 2025 a través de diferentes vehículos: tecnología en Europa y EEUU, residencias de estudiantes y capital riesgo, entre otros.



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



## 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

