



A BME GROWTH

Madrid, 29 de enero 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 cuarto 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 4^{to} Trimestre

2024



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⁾ €821,4M	Socio Gestor €16,4M
Apalancamiento (LTV) ⁽²⁾ 36,91%	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%

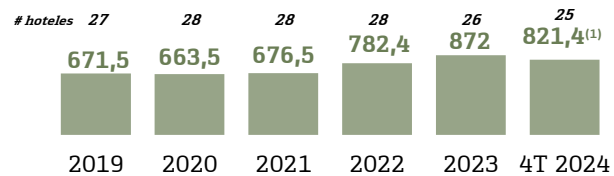
Rentabilidad

Distribución a los inversores (M€)



TVPI⁽⁵⁾ Diciembre 2024 **2,18x**

Valor bruto de activos - GAV (M€)



(1) Valoración a 30/04/24. Incluyendo el 100% del Santo Domingo (60% valor de Sto. Domingo: 38M) menos desinversiones realizadas durante el ejercicio.

(2) Datos a 31/12/24 sobre valoración Abril 2024.

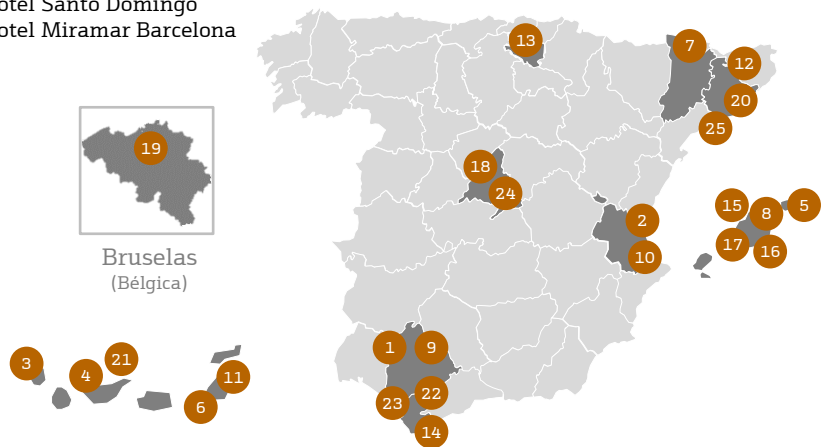
(3) Distribución de caja a los inversores media durante la vida del vehículo. No incluye revalorización de la acción ni de los activos.

(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.

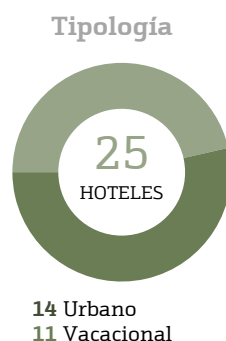
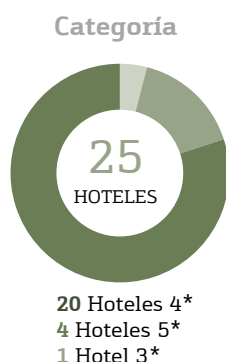
(5) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV a última valoración) / desembolso total realizado.

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
- Hotel Santo Domingo
- Hotel Miramar Barcelona



Desglose de la cartera





Evolución reciente del sector

El sector turístico en España: crecimiento y retos en 2024

España ha batido un nuevo récord histórico de turistas internacionales al registrar alrededor de 94 millones de visitantes a lo largo de 2024, lo que supone nueve millones más que el año anterior, es decir, un 10% más, junto con un gasto turístico de en torno a 126.000 millones de euros (+16%). Este hito se ha visto respaldado por el buen comportamiento del sector en los últimos meses del año. En noviembre, el país recibió 5,7 millones de turistas internacionales, un 10,3% más que en 2023, y generó un gasto total de 7.709 millones de euros, un 16% más.

Liderazgo europeo y recuperación internacional

Se ha experimentado una sólida recuperación del sector turístico internacional, impulsada por la confianza renovada en el destino y el atractivo de su oferta. Las comunidades autónomas que lideraron esta recuperación fueron Cataluña, Baleares y Canarias, destacándose como los destinos más demandados. Por su parte, Reino Unido, Alemania e Italia se posicionaron como los principales mercados emisores, reafirmando su papel clave en el dinamismo del turismo hacia España.

Principales destinos turísticos y su evolución en 2024

1. Islas Canarias: las Islas Canarias reafirmaron su posición como el principal destino de sol y playa durante los meses de invierno. En 2024, el archipiélago recibió un total de 13,7 millones de turistas internacionales, registrando un crecimiento del 8,6% respecto al año anterior. El cuarto trimestre fue particularmente fuerte gracias a su clima cálido, que atrajo a turistas del norte de Europa en busca de escapadas invernales. Adeje, en Tenerife, se posicionó como uno de los destinos más demandados del archipiélago.

2. Islas Baleares: las Islas Baleares cerraron el año con más de 15,1 millones de turistas internacionales, un 6,1% más que en 2023. Destinos como Mallorca, Menorca e Ibiza siguieron atrayendo a viajeros interesados en relajarse en un entorno único, mientras que la apuesta por el turismo sostenible y de lujo reforzó la percepción de las Baleares como un destino exclusivo.

3. Barcelona: la ciudad condal cerró 2024 con un incremento del 9,9% en el número de turistas internacionales, alcanzando 8,15 millones de visitantes. Además, las medidas de gestión del flujo turístico implementadas durante el año ayudaron a mejorar la experiencia de los visitantes mientras se protegía la calidad de vida de los residentes.

4. Madrid: la capital española mantuvo un crecimiento constante durante 2024, cerrando el año con un total de 8,2 millones de turistas internacionales, un 13,5% más que en 2023. En el último trimestre, la capital se benefició de la temporada de congresos y del atractivo de su oferta navideña, que incluyó mercados y eventos especiales, atrayendo a turistas de toda Europa y América Latina.

Indicadores clave: crecimiento y estabilidad

En 2024, los resultados positivos del turismo en España se explicaron por varios indicadores clave. El sector mostró un notable crecimiento en la inversión, con un aumento del 6,2% anual desde 2020, destacando en la mejora de alojamientos de alta categoría, como hoteles de 4 y 5 estrellas, cuyas plazas crecieron un 10% respecto a 2019. Este enfoque ha permitido ofrecer servicios más adaptados a turistas de mayor poder adquisitivo, aumentando así la rentabilidad del sector. La apuesta por la transición digital y ambiental también ha sido notable, con mejoras en eficiencia operativa y sostenibilidad, que contribuyeron al reposicionamiento de los destinos. Además, el dinamismo de la demanda, tanto nacional como extranjera, aseguró un cierre de año con un crecimiento del 7,7% en ventas y un aumento generalizado de la calidad percibida en los servicios turísticos.

Impacto económico y creación de empleo

El PIB turístico de España aportó 207.763 millones de euros en 2024, lo que representa un crecimiento real del 6,5% respecto a los niveles de actividad turística de 2023. Para 2025, se estima que el sector crecerá un 3,6% en términos reales, consolidándose como el principal motor de la economía española. Este crecimiento situaría al turismo como un pilar estratégico, representando el 13,2% del PIB total en 2025, frente al 13,1% estimado para 2024, según los datos publicados por Exceltur.

Además, en 2024, el turismo creó 72.310 nuevos empleos, lo que representa un incremento del 3,2% respecto a 2023. Desde finales de 2020, el sector ha generado un total de 493.000 nuevos puestos de trabajo, según los datos de afiliación a la Seguridad Social, lo que equivale a 1 de cada 4 empleos creados en España durante este periodo. Este avance destaca no solo la resiliencia del sector turístico, sino también su capacidad para generar empleo de calidad y absorber una parte significativa de la fuerza laboral.



Evolución reciente del sector

Perspectivas de futuro

Según las previsiones publicadas por Exceltur, el crecimiento continuará a lo largo de 2025, impulsado por una fuerte demanda que contribuye al desarrollo socioeconómico tanto de los destinos consolidados como de los incipientes. El aumento de la conectividad y la elevada intención de viajes junto con un entorno macroeconómico favorable, consolidarán esta tendencia.

- Se prevé que el PIB Turístico se incremente un 4% en 2025 superando la media de crecimiento de la economía española (+2,5%), aportando un 20,6% del crecimiento real esperado.
- Madrid (+7,0%), Barcelona (+6,8%) y ciudades andaluzas (+5,2%), junto a destinos vacacionales de demanda doméstica y europea, destacando Canarias (+5,6%), lideran las expectativas para 2025, favorecidos todos ellos por la fuerte disposición a viajar de la demanda internacional hacia los destinos españoles.
- Además, esta demanda internacional, estará impulsada por la mejora en la conectividad aérea y ferroviaria, y la diversificación de productos turísticos enfocados en segmentos de mayor gasto.
- La demanda doméstica mantendrá su solidez, apoyada por la recuperación del poder adquisitivo de los hogares y un enfoque hacia experiencias de mayor calidad, además, la Semana Santa en abril impulsará el turismo costero y urbano, favoreciendo la apertura anticipada de plazas y prolongando la temporada alta.



Evolución de la compañía

El cuarto trimestre de 2024 ha estado marcado por la desinversión estratégica del hotel Labranda Suites Costa Adeje. Esta venta, que forma parte de la estrategia de rotación de activos y diversificación de la cartera, se realizó por un importe de 110,0 millones de euros, lo que supone una revalorización del 101,47%. Esta es la séptima desinversión que la compañía ha llevado a cabo. La venta permitió una distribución en diciembre de 2024 de €70,25 Mn (+21%) adicional a la de junio, por lo que a cierre de 2024 se ha distribuido un 44,9% del total comprometido por inversores.

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

En términos de gestión de la cartera y rendimiento de los activos, los hoteles urbanos siguieron enfrentando retos derivados de la inflación y los elevados costes operativos. No obstante, ciudades con una intensa actividad comercial y eventos internacionales, como Madrid y Barcelona, obtuvieron resultados positivos en noviembre y diciembre, impulsados por la temporada navideña y las ferias de fin de año. Madrid, en particular, superó las previsiones de ocupación hotelera gracias a los eventos celebrados en noviembre y al incremento de visitantes durante el Puente de la Constitución, alcanzando un 80,2%, la cifra más alta desde 2019, con un ADR de 174,44 euros y un RevPAR de 39,88 euros. En Cataluña, la temporada navideña y de Año Nuevo se cerró con altos niveles de ocupación en hoteles, registrando tasas de entre el 70% y el 90%.

En el segmento vacacional, el cuarto trimestre mostró una menor actividad, como es habitual tras el cierre de la temporada alta. Sin embargo, destinos como la Costa del Sol y Baleares lograron mantener cierta ocupación, impulsada por el turismo internacional, especialmente durante el puente de diciembre.

En Baleares, la anticipación de la temporada invernal en algunos hoteles tuvo resultados dispares. Aunque las tarifas se mantuvieron elevadas, la ocupación fue limitada debido al menor número de vuelos y la competencia con otros destinos europeos.

En Canarias, como es típico en este periodo, se registraron niveles sólidos de ocupación, especialmente en los hoteles de 4 estrellas, que continuaron capitalizando la llegada de turistas europeos en busca de sol invernal. Los hoteles de 5 estrellas también experimentaron buenos resultados, aunque enfrentaron presión por la competencia en precios y la conectividad con destinos alternativos como el Caribe.



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 €821,4M⁽¹⁾. El apalancamiento medio se sitúa en el 36,91%.

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 30/04/24, incluyendo el 100% del Hotel Santo Domingo menos las desinversiones realizadas durante el ejercicio.



Evolución histórica de principales magnitudes a cierre de ejercicio












































Concepto	Unidad	2019	2020	2021	2022	2023	4T 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	ND
GAV	€M	671,4	663,5	676,5	795,6	872	821,4 ⁽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	568,2 ⁽³⁾

(1) Valoración a 30/04/24, incluyendo el 100% del Hotel Santo Domingo menos las desinversiones realizadas durante el ejercicio


















































(2) Datos a 31/12/24 sobre valoración abril 2024

(3) Valor a 30/06/24. En base a últimos EE.FF. auditados.








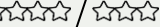









































Anexo - Detalle de la cartera de inversión I

<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>
		



















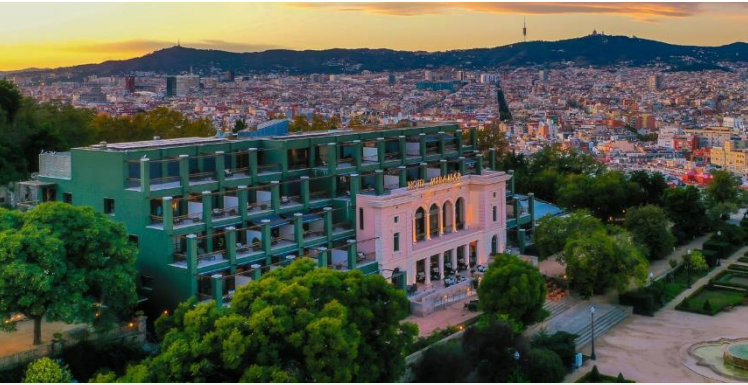





Anexo - Detalle de la cartera de inversión II

<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 Santo Domingo</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>



Vídeo resumen informe _

Con la ayuda de la inteligencia artificial hemos incluido un video resumen para que pueda obtener una visión rápida y clara de la situación actual de su inversión.



Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal



Cifras consolidadas

Equipo global y diverso

26 fondos de inversión

+€5.000Mn

Capital comprometido

+€7.900Mn

Capital invertido

+€1.190 Mn

Distribuciones acumuladas

>12.000

Inversores



Novedades Bankinter Investment

- **Lanzamiento de Orion Fund.** Vehículo de inversión enfocado en fondos que invierten en compañías de venture capital que empleen la tecnología como palanca de cambio en los modelos de negocio tradicionales. En este vehículo contamos de nuevo con Kanoar Ventures como socio estratégico, en el segundo fondo enfocado en el segmento de Venture Capital que promovemos conjuntamente.
- **SCRs colectivas:** hemos lanzado 3 nuevas SCR's específicamente para nuestros clientes en País Vasco, Cataluña y la zona de Levante / Baleares con un objetivo de inversión diversificado a nivel sectorial y geográfico y donde pretendemos que al menos el 20% del capital de cada una de ellas esté destinado a invertir y contribuir en el desarrollo del entramado empresarial de las zonas en cuestión.
- **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 fase avanzada de análisis cuyo objetivo es que se materialicen a lo largo de 2025 a través de diferentes vehículos: residencias de estudiantes, capital riesgo o diversas oportunidades inmobiliarias entre otros.

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

