



A BME GROWTH

Madrid, 10 de febrero de 2026

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 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 4º Trimestre 2025



ATOM
HOTELS
S O C I M I

Resumen del vehículo

Vehículo

Atom Hoteles Socimi S.A.

 <p>Lanzamiento enero de 2018</p>	Inmobiliario renta <i>Hoteles</i>		Socio 
	Capital total €327,6 Mn	Duración 7 (+1+1+1) años	Periodo de inversión 2 años
	Capital llamado €327,6 Mn (100,0%)	TIR neta objetivo >9%	Distribución media objetivo >5%
	Inversión de Bankinter Investment €17,5 Mn	Inversión de GMA €16,4 Mn	Estructura SOCIMI

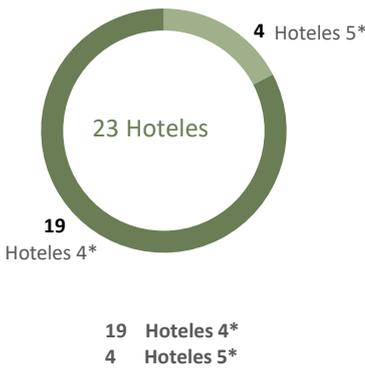
Principales magnitudes de la inversión

GAV ⁽¹⁾: €859,4 Mn (valoración a 31 diciembre 2025)

Renta bruta : €51 Mn

Composición de la cartera de activos: 23 activos

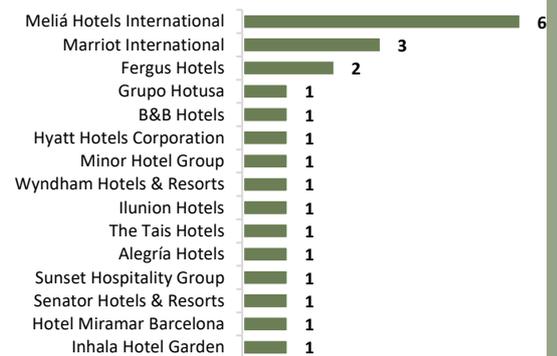
Categoría



Tipología



Operadores (# de hoteles gestionados)



5.572 habitaciones

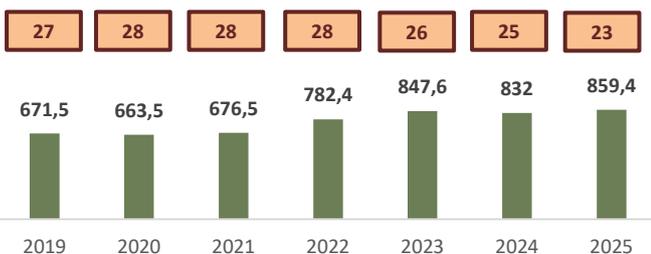
Apalancamiento (LTV): 31,7%

15 operadores

EPRA NAV / Acción: €19,16 (10,6% vs 2024)

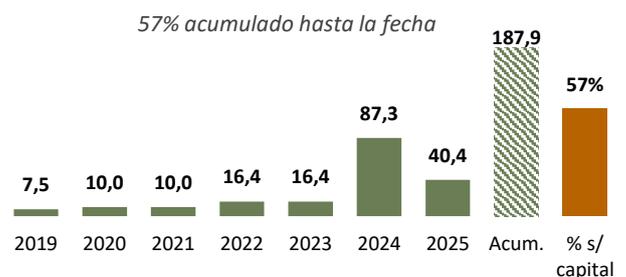
Principales métricas de valor y retornos

Evolución del GAV⁽¹⁾



Numero de hoteles en cartera

Distribuciones realizadas (€Mn)



TVPI diciembre 2025 ⁽²⁾ 2,23x

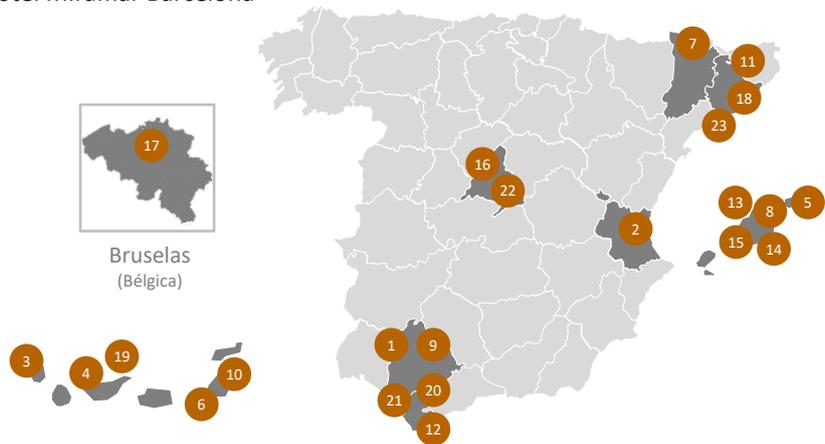
(1) Valoración a 31 diciembre 2025 teniendo en cuenta el 60% de Inhala Hotel Garden y activos en cartera. GAV de €885,90 Mn con 100% de Inhala Hotel Garden.

(2) TVPI neto: valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV a última valoración) / desembolso total realizado, después de comisión de éxito estimada con los últimos valores. Los valores de 2025 no están auditados a la fecha de este informe

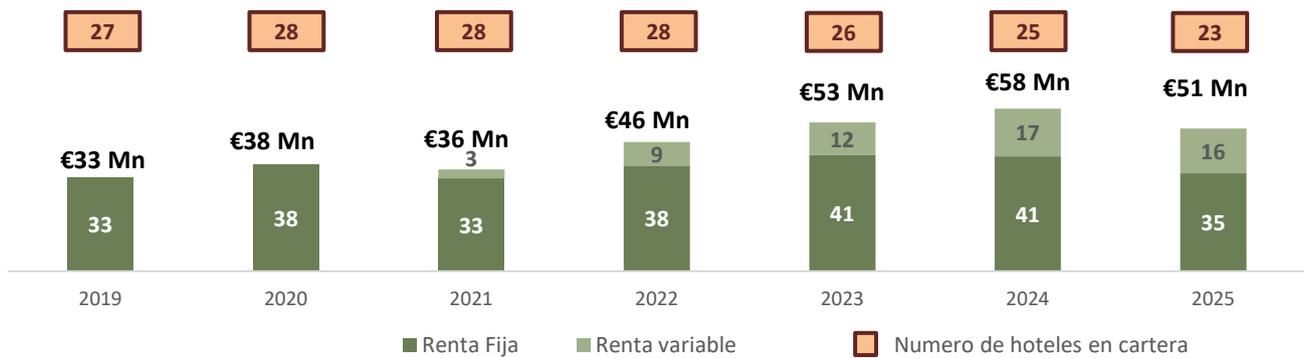
4
2025

Localización de los activos de la cartera

- | | |
|----------------------------------|----------------------------|
| 1 Meliá Sevilla | 21 Senator Cádiz |
| 2 Meliá Valencia | 22 Inhala Garden |
| 3 Meliá La Palma | 23 Hotel Miramar Barcelona |
| 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 | |



Evolución de rentas brutas (€Mn)(*)



(*) 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.



Principales novedades

Se cierra el cuarto 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 reformas hoteleras⁽¹⁾. La renta creció un 4,22% respecto al ejercicio 2024⁽³⁾, tomando como referencia exclusivamente el perímetro homogéneo (like for like) de activos excluyendo los activos desinvertidos, este crecimiento se debe al sólido desempeño de los contratos recurrentes y el buen comportamiento de la renta variable. Los costes de estructura se han gestionado de forma rigurosa, reflejando una gestión eficiente y un estricto control del gasto. El EBITDA⁽³⁾ 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.

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.

Se prevé que 2026 estará marcado por una intensa agenda de desinversiones.

Monitorización activa del mercado:

ATOM continúa en fase de gestión activa, monitorizando la evolución del mercado para identificar el mejor momento de desinversión y del comprador en cada caso, buscando 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 31,70 % 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.
- **Extensión:** El vehículo avanza en 2026 dentro del 2º año del periodo de extensión del contrato de gestión.
- **Yield bruta de la cartera⁽²⁾:** La cartera presenta una yield de 5,9%

4
2025

Evolución histórica de principales magnitudes

Concepto	Unidad	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
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	58,0	51,0
GAV	€M	671,5	663,5	676,5	782,4	847,6	832	859,4
LTV	%	38,7%	43,5%	43,6%	43,91%	39,97%	35,30%	31,7% ⁽¹⁾
EPRA NAV	€M	365,5	358,3	374,7	465,6	558,4	559,4	618,7 ⁽²⁾
EPRA NAV / Acción	€	-	11,10	11,6	14,42	17,29	17,32	19,16 ⁽²⁾

(1) Datos a 31/12/25 sobre última valoración.

(2) Valor a 31/12/25. Estimación en base a estados financieros consolidados no auditados 31 de diciembre de 2025



- **Evolución de la acción (BME Growth):** Desde 2022, la acción ha evolucionado desde los 9,50 € a llegar 15,90 € a cierre de 2025.
- **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 diciembre 2025, lo que equivale al 57 % del capital invertido inicialmente.
- **GAV:** incremento del 9% respecto a 2024 en términos *like for like* debido a la revalorización de activos.

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 positivas para el turismo en 2026, Atom está preparada para seguir compitiendo al máximo nivel y generando valor sostenible para todos sus grupos de interés.



Evolución reciente en el sector hotelero _

El turismo español consolida en 2025 un nuevo ciclo de crecimiento, caracterizado por **una evolución del impacto económico claramente superior al crecimiento del número de visitantes**.

Durante el conjunto del año, **España recibió 96,8 millones de turistas internacionales**, lo que supone un **incremento del +3,2 % interanual**. Este volumen sitúa al país en un **nuevo máximo histórico de llegadas internacionales**, consolidando a España en el entorno de los 100 millones de visitantes anuales. El número de turistas que utilizaron alojamiento de mercado como modo principal aumentó un **3,6% en tasa anual**. Dentro de este tipo, el **alojamiento hotelero creció un 7,3%**, mientras que la **vivienda en alquiler descendió un 9,3%**. El **alojamiento de no mercado⁽¹⁾ descendió un 8,9%**.

En el acumulado del año 2025 las comunidades que más turistas recibieron fueron **Cataluña (20,1 millones y un aumento del 0,6% respecto al mismo período de 2024)**, **Islas Baleares (15,7 millones y un incremento del 2,6%)** y **Canarias (15,7 millones, un 3% más)**.

El comportamiento del gasto turístico confirma un cambio estructural hacia un modelo de mayor valor añadido. El **gasto turístico internacional en el conjunto de 2025 ascendió a 134.712 millones de euros (+6,8 % interanual)**, después de crecer un 5,5% en diciembre y superar los 8.000 millones, es decir, más del doble del ritmo de crecimiento de las llegadas. Este diferencial es uno de los indicadores más relevantes del ejercicio.

El **gasto medio por turista en diciembre** se situó en **1.514 euros con un crecimiento del 5,03%**, mientras que el **gasto medio diario alcanzó los 167 euros (+4,96%)**, reflejando una mejora sostenida en la calidad del ingreso turístico. Los principales mercados emisores siguen siendo **Reino Unido (19,1M)**, **Francia (12,8M)** y **Alemania (12M)**. El **52,2% del gasto total en diciembre** lo realizaron turistas que **pernoctaron en alojamientos hoteleros, con un aumento anual del 7,9%**. Por su parte, el gasto en alojamientos de no mercado disminuyó un 7,9%.

Liderazgo europeo y aportación económica

España ha superado al resto de grandes economías europeas en los principales indicadores turísticos disponibles, tanto en **ingresos turísticos** como en **actividad turística total**. Si se mide el turismo en su conjunto, incluyendo turismo internacional y doméstico, España se sitúa **a la cabeza de Europa por impacto económico del turismo**.

1: Alojamiento de no mercado: estancias gratuitas o muy económicas donde no hay una transacción monetaria directa



Evolución reciente en el sector hotelero _

Empleo turístico

De acuerdo con los datos de afiliación a la Seguridad Social, **el empleo vinculado a actividades turísticas rozó casi los 2,8 millones de afiliados en 2025**, lo que representa aproximadamente el **13% del total de afiliación nacional**, con crecimiento interanual positivo, una proporción que **no alcanza ninguna otra gran economía europea**. Persisten, no obstante, retos estructurales relevantes, especialmente la **escasez de personal cualificado** y el **absentismo**, que limitan mejoras adicionales de productividad.

El turismo español muestra **una fortaleza estructural incuestionable**: crecimiento moderado en volumen, fuerte avance del gasto, liderazgo europeo en impacto económico y una aportación al PIB y al empleo en máximos históricos recientes, **que 2025 se sitúa entre los mejores años del turismo español en términos de valor generado**.

Evolución de la inversión en el sector _

La inversión hotelera en España **aceleró de forma notable en el último tramo de 2025**, cerrando el ejercicio con un volumen histórico que consolida al sector como el principal destino del capital inmobiliario.

El año finalizó con **4.275 millones de euros invertidos en hoteles**, lo que supone un **incremento cercano al 30 % respecto a 2024** y convierte a 2025 en **el segundo mejor año de la serie histórica**, solo por detrás del ejercicio excepcional de 2018. Este resultado confirma que el cuarto trimestre fue decisivo para elevar el volumen anual, concentrando cierres relevantes y operaciones de gran tamaño.

Tras un año ya activo, **el Q4 concentró un volumen significativo de cierres**, impulsado por operaciones que venían gestándose a lo largo del ejercicio y que se materializaron en los últimos meses. El dinamismo se apoyó principalmente en la **compra de hoteles en funcionamiento**, que absorbieron cerca de **4.000 millones de euros a través de 159 transacciones**, sumando más de **21.700 habitaciones**. A este volumen se añadieron operaciones de reconversión a uso hotelero y compras de suelo para nuevos desarrollos, reflejando un mercado activo tanto en activos estabilizados como en proyectos futuros.

Uno de los rasgos diferenciales de 2025, intensificado en el último trimestre, fue el **protagonismo de las cadenas hoteleras españolas**, que concentraron **aproximadamente un tercio de las inversiones**, con más de **1.380 millones de euros** destinados a adquisiciones. Esta tendencia refuerza el modelo de integración entre propietario y operador, permitiendo a las cadenas competir con mayor agresividad frente a fondos financieros tradicionales.



Evolución de la inversión en el sector —

El cierre del año estuvo marcado también por un **nuevo récord en el precio medio por habitación**, que alcanzó los **183.000 euros**, un 11 % más que el año anterior, con operaciones puntuales que superaron ampliamente ese nivel. Este incremento responde menos a una presión inflacionista y más a un **cambio en la composición del producto**, con mayor peso de hoteles de cinco estrellas y activos previamente renovados o reposicionados.

Desde el punto de vista geográfico, **Canarias volvió a liderar la inversión hotelera**, concentrando cerca de una cuarta parte del volumen anual, mientras que Barcelona destacó en el segmento urbano con uno de sus mejores registros históricos. El cuarto trimestre reforzó esta concentración en destinos consolidados y con elevada liquidez.

Balance global de 2025:

El ejercicio se cierra con el **hotel como activo estrella del inmobiliario español**, canalizando **uno de cada cuatro euros invertidos en el sector inmobiliario**. La combinación de alta liquidez, fuerte competencia compradora, mejora operativa de los hoteles y protagonismo creciente de operadores nacionales sitúa al mercado en un nuevo rango estructural, donde **los 3.000 millones dejan de ser un techo y los 4.000 millones se consolidan como referencia en años de alta actividad**.

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> Meliá</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 ★★★★★



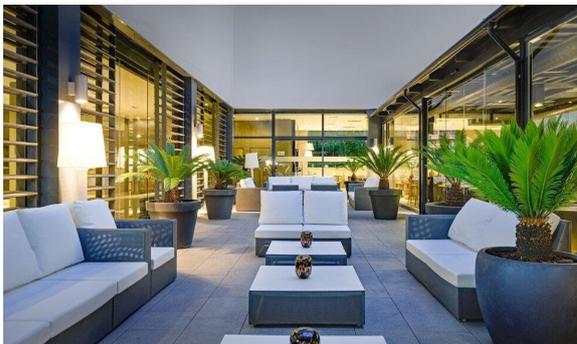
AC Ciutat de Palma

📍 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



CATEGORÍA



URBANO



VACACIONAL



UBICACIÓN



Nº HABITACIONES



MARCA



CADENA

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 Barcelona</p> <p> Barcelona</p> <p> 70</p> <p> Mett Barcelona</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

31 vehículos de inversión

+€5.300 Mn

Capital comprometido

+€1.500 Mn

Distribuciones acumuladas

+€7.600 Mn

Inversión comprometida

>14.700

Inversores



Novedades Bankinter Investment

- **SCRs individuales:** durante 2025, Bankinter Investment ha impulsado de manera significativa su línea estratégica de gestión delegada, consolidándola como una solución idónea para inversores de elevado patrimonio mediante estructuras a medida en cuanto a objetivos y preferencias de inversión.
- **Nuevas inversiones 4T 2025:** durante el último trimestre de 2025 se han realizado dos nuevas inversiones. La adquisición de Torre Oriente en Lisboa, un activo emblemático de oficinas, y la compra de una residencia de estudiantes en Turín (Italia).
- **Nuevas oportunidades de inversión:** estamos impulsando activamente la identificación de nuevas oportunidades para 2026 – varias en fase avanzada de estudio – en sectores como la transición energética en Europa, residencias de estudiantes, infraestructuras, 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

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

