A BME GROWTH

Madrid, 5 de noviembre 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 tercer trimestre de 2026.

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 HOTELES SOCIMI



Informe 3T 2026

Resumen del vehículo _

Vehículo

Atom Hoteles Socimi S.A.

Lanzamiento Enero de 2018	**Inmobiliario renta** *Hoteles*		**Socio** GMA
	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

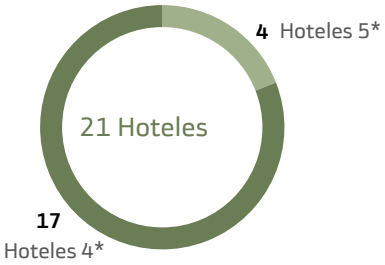
Principales magnitudes de la inversión (1)

GAV(2): €805,5 Mn

Renta bruta(3): €46,5 Mn

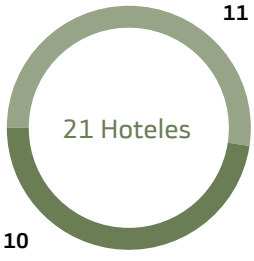
Composición de la cartera de activos: 21 activos

Categoría



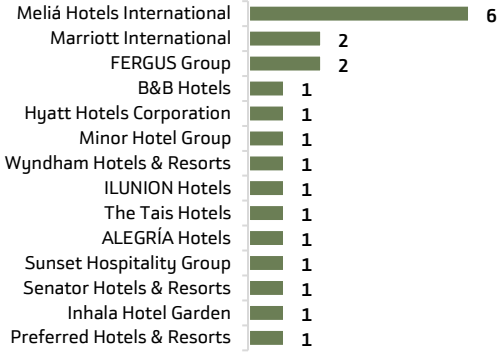
17 Hoteles 4*
4 Hoteles 5*

Tipología



11 Urbanos
10 Vacacional

Cadenas hoteleras (# de hoteles gestionados)



5.265 habitaciones

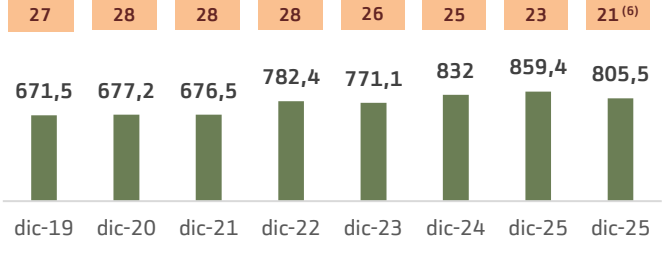
14 cadenas hoteleras

Apalancamiento (LTV): 31,82%

EPRA NAV / Acción(4): €18,14

Principales métricas de valor y retornos

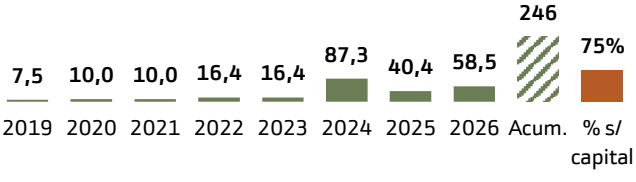
Evolución del GAV(2)



Número de hoteles en cartera

Distribuciones realizadas (€Mn)

75,2% acumulado hasta la fecha



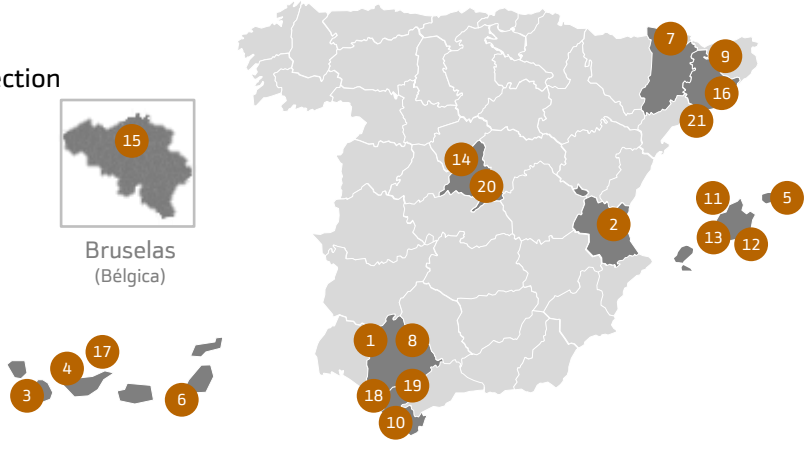
TVPI Septiembre 2026(5) —— 2,3x

(1) Datos con información disponible a 30/09/2026. (2) Según la valoración realizada a 31 dic. 2025 teniendo en cuenta el 60% de Inhala Hotel Garden y activos en cartera a 30 de septiembre; GAV considerando 100% de Inhala Garden de €831,9 Mn; (3) Cifra a 2025 ajustada asumiendo los 21 activos en cartera a 30/09/2026 y el 100% del Hotel Inhala Garden (4) Según EPRA NAV sobre cierre provisional no auditado a 30 de septiembre de 2026 con valoraciones de 30 octubre 2026, después de distribución de €58,5 Mn en julio, y antes de la comisión de éxito (5) TVPI neto: valor de la inversión (distribuciones acumuladas + EPRA NAV a valoración de octubre 2026) / desembolso total realizado, después de comisión de éxito estimada; (6) Valoración a diciembre 2025, ajustada a la cartera a 30/09/2026

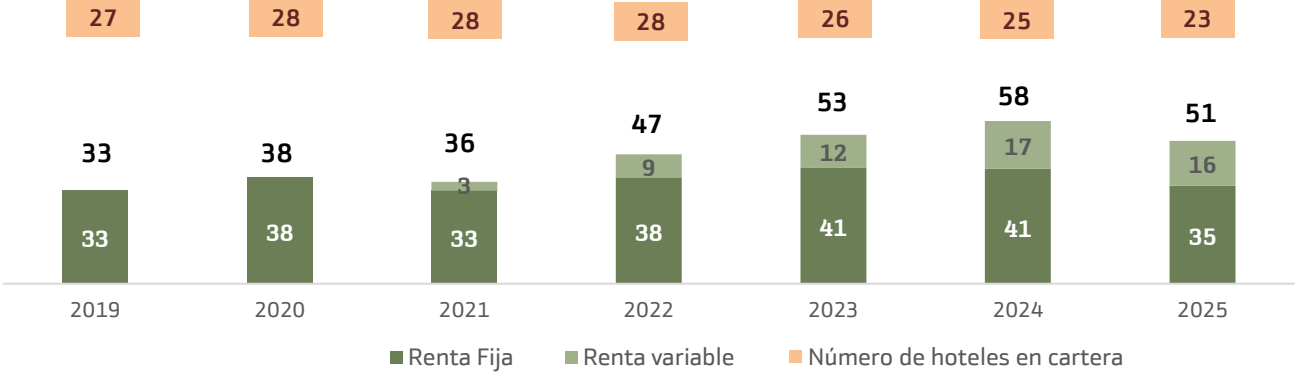
3
2026

Localización de los activos de la cartera(1)

1 Meliá Sevilla
2 Meliá Valencia
3 Meliá La Palma
4 Meliá Costa Atlantis
5 Sol Falcó
6 Sol Fuerteventura Jandía – All Suites
7 AC Baqueira Ski Resort, Autograph Collection
8 AC Hotel Sevilla Fórum
9 METT Barcelona
10 B&B HOTEL Jerez
11 FERGUS Club Europa
12 FERGUS Club Palmanova Park
13 Alua Calas de Mallorca Resort
14 NH Madrid Las Tablas
15 Hotel Avenue Louise Brussels
16 ILUNION Les Corts
17 Las Villas de Bahía del Duque
18 ALEGRIA Costa Ballena AquaFun
19 Senator Cádiz
20 Inhala Hotel Garden
21 Hotel Miramar Barcelona



Evolución de rentas brutas (€Mn)(2)



(1) A 30 de septiembre.

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

3
2026

Principales novedades _

A cierre del tercer trimestre de 2026 (30 de septiembre), la evolución ha sido favorable, en línea con las previsiones presupuestarias y consolidando la sólida trayectoria operativa de la sociedad, a pesar de la incertidumbre derivada del contexto geopolítico internacional. Durante el periodo, la compañía ha continuado avanzando en la ejecución de su plan de negocio, destacando la reforma integral del Hotel Meliá Valencia: €10 Mn promovidos y dirigidos por la propia sociedad, en ejecución con el hotel abierto. Pese a la obra, los ingresos del activo crecen un 0,9% y su renta un 2,0% interanual.

Con un perímetro de 21 hoteles, las rentas crecieron un 6,19% respecto al tercer trimestre de 2025 en términos de comparativa *like for like*, impulsadas por la actualización al IPC de las rentas mínimas —que explica el entorno del 2,9% en la mayoría de los contratos— y, sobre todo, por los dos activos sobre los que se ha actuado: METT Barcelona pasa de €66k a €225k de renta trimestral y Meliá Costa Atlantis sube un 23,1% tras su cambio de marca. Entre ambos aportan el 67% del aumento del trimestre.

En la primera semana de julio, se procedió a abonar el dividendo ordinario de la aplicación del resultado del ejercicio 2025 (€18,3 Mn) junto con el dividendo de €40,2 Mn a cuenta del resultado de 2026, derivado de la venta de los activos **AC Palma y Eurostars Las Salinas y aprobado por el Consejo de Administración en mayo de 2026, lo que deja una distribución acumulada en 2026 de €58,5 Mn,** equivalente al **17,9% del capital total.** Con esta distribución, el importe total repartido hasta la fecha asciende a **€246,4 Mn**, equivalente al **75,2% del capital total**.

De cara al cierre del ejercicio, las perspectivas permanecen positivas, apoyadas en la buena evolución de la actividad hotelera, el avance de las iniciativas contempladas en el plan de negocio y la ejecución de las desinversiones previstas.

Los principales indicadores actualizados de la cartera son los siguientes:

- **Desinversiones**: Durante el tercer trimestre de 2026 no se han realizado nuevas desinversiones, tras las ventas de los hoteles AC Ciudad de Palma y Eurostars Las Salinas, ambas cerradas en marzo de 2026.
- **Deuda**: El LTV a septiembre se situó en el c.31%, sobre la valoración de diciembre de 2025.
- **Financiación**: En marzo se refinanció el hotel Alegría Costa Ballena por €15 M, a Euribor + 1% y con vencimiento en 2041.
- **Gestión activa:** la sociedad promueve y dirige directamente las obras de sus hoteles y negocia las adendas que trasladan cada inversión a la renta del contrato.
- **Política de dividendos**: Atom ha mantenido desde su creación una política de dividendos estable y predecible. Durante la primera semana de julio, se repartieron €58,5 Mn (17,9% sobre el capital inicial). A 30 de septiembre de 2026, se han distribuido €246,4 Mn, equivalentes al 75,2% del capital inicialmente invertido.
- **Sostenibilidad**: La cartera mantiene un firme compromiso con los criterios ESG. Todos los activos cuentan con certificación energética verde y varios disponen de certificación BREEAM. Asimismo, la gestora refuerza su posicionamiento en sostenibilidad y excelencia operativa mediante su participación en el Pacto Mundial de las Naciones Unidas y su condición de primer gestor certificado en ISO 18404, Agile Management, en nivel Gold.

3
2026

Evolución histórica de principales magnitudes _

Concepto	Unidad	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 2T	2026 3T(3)
HOTELES		**27**	**28**	**28**	**28**	**26**	**25**	**23**	**21**	**21**
Urbanos	#	12	13	13	13	13	14	12	11	11
% Total	%	*44%*	*46%*	*46%*	*46%*	*50%*	*56%*	*52%*	*52%*	*52%*
Vacacionales	#	15	15	15	15	13	11	11	10	10
% s/Total	%	*56%*	*54%*	*54%*	*54%*	*50%*	*44%*	*48%*	*48%*	*48%*
Habitaciones	#	**6.462**	**6.648**	**6.646**	**6.778**	**6.568**	**5.998**	**5.572**	**5.265**	**5.265**
Cifra de Negocios (anual)	€M	33,4	37,3	36,4	46,0	52,27	58,0	51,0	-	-
GAV(1)	€M	692,5	677,2	697,1	805,8	879,3	858,2	885,9	831,9(2)	869,8(3)
LTV	%	38,7%	43,5%	43,6%	43,9%	40,0%	35,3%	31,7%	32,2%	29,8%(3)
EPRA NAV	€M	365,5	358,3	374,7	465,6	558,4	559,4	624,9	627,2	585,7(3)
EPRA NAV / Acción	€	-	11,10	11,6	14,42	17,29	17,32	19,35	19,42	18,14(3)

(1) Asumiendo el 100% del Inhala Hotel Garden.
(2) Datos sobre valoración a 31/12/2025, asumiendo el 100% del Inhala Hotel Garden.
(3) Según EPRA NAV sobre cierre provisional no auditado a 30 de septiembre de 2026 con valoraciones de 30 octubre 2026, después de distribución de €58,5 Mn en julio, y antes de la comisión de éxito.

Hechos posteriores al trimestre _

- **GAV**: Revalorización like for like a 30 de octubre de 2026 del 4,6% respecto de la valoración a diciembre 2025, de €794,2 M a €830,9 M, con la base ajustada por la venta del AC Sevilla Forum el 30 de octubre y descontado el 40% de Inhala.
- **Financiación**:
  - El 8 de octubre de 2026 se refinanció el hotel Senator Cádiz por €8,5 M, a un coste del 3,95% el primer año y EUR+0,90% los años posteriores, extendiendo el vencimiento a 2041. Esta financiación permite generar una liquidez de c.€2,5 M, desplazando el vencimiento quince años.
  - Adicionalmente, se ha cerrado la ampliación de un nuevo tramo de financiación del hotel Meliá Valencia, por importe de €11,5 M, manteniendo las mismas condiciones que la deuda actual.
  - Por último, se ha llevado a cabo la refinanciación del préstamo sindicado con ATOM Iberia. Se ha ampliado el importe desde los €146 Mn actuales a €230 Mn. Esta nueva financiación se ha cerrado a un coste all-in del 4,9%, lo que permite una mejora frente al coste del 5,2% de la financiación anterior, y ha permitido extender el plazo a 7 años.
- **Desinversiones**: Durante el mes de octubre, se ha ejecutado la venta del hotel AC Sevilla Forum, a un precio de €13,5 M.
- **Deuda**: después de las refinanciaciones, el LTV se mantiene por debajo del 45%, sobre la valoración de octubre de 2026.

Con fecha 30 de octubre, el Consejo de Administración de ATOM reconoció una comisión de éxito de €84,6 Mn, calculada de acuerdo con los contratos de gestión suscritos en 2018 y documentada en el Documento de Registro a cotización en BME Growth, importe que ha sido incorporado a las cuentas intermedias de la sociedad. Su cálculo se basó en el EPRA NAV provisional a 30 de octubre (€18,22 por acción) y su devengo se produce a partir del séptimo aniversario o con la transmisión de las inversiones. La comisión de éxito se ajustó posteriormente en base a la Oferta, explicada en el siguiente apartado, por lo que la comisión se ha incrementado en €1,9 Mn, hasta un total de €86,5 Mn. El NAV considerado para la Oferta es de €18,47 por acción, antes de descontar la comisión de éxito. La comisión de éxito contempla un reparto del 25% para los gestores una vez superada una TIR neta del 6% para los accionistas (50% para Bankinter Investment y 50% para GMA).

Oferta Voluntaria de Adquisición presentada el 30 de Octubre _

Tras 8,5 años desde el lanzamiento del vehículo, la compañía ha recibido una Oferta voluntaria de adquisición sobre el 100% de las acciones de ATOM Hoteles, realizada por Bankinter Investment Inversión Alternativa II, FIL, vehículo de Gestión Delegada de Bankinter Investment. La Oferta permite a cada accionista de ATOM 1) acudir y vender el 100% de su posición; 2) acudir parcialmente para obtener liquidez a medida; o 3) no acudir y por lo tanto mantener íntegramente sus acciones y continuar como accionista de ATOM bajo el nuevo proyecto.

La Oferta parte de una valoración bruta de los activos (GAV) a 30 de octubre de 2026 realizada por un asesor externo independiente, ajustada tras la venta del AC Sevilla Forum, y al que el Oferente le ha aplicado una prima para la valoración de la Oferta, equivalente a €838,6 Mn ("GAV de la Oferta"). Tras considerar la deuda financiera neta, los ajustes societarios y la comisión de éxito de los gestores (prevista en los contratos de gestión), el precio resultante de la oferta por el 100% de las acciones es de €509,8 Mn, equivalente a 15,7883 €/acción.

Sujeto a la aprobación de la Junta General Extraordinaria, la Oferta contempla una distribución previa a la liquidación de la Oferta de hasta €44,0 Mn, equivalente a aproximadamente €1,36 por acción, generada por la refinanciación de deuda y la venta del hotel AC Sevilla Forum, ambos anunciados el 30 de octubre de 2026. El derecho a percibir esta distribución corresponderá a todos los accionistas que cumplan los requisitos de titularidad, con independencia de que acepten o no la misma. Los accionistas tendrán que tener la posesión de las acciones el 3 de diciembre (ex-date -1) para percibir las distribuciones. Aun con la aceptación de la Oferta, la posesión de las acciones se tiene hasta la liquidación. Una vez aprobada la distribución por la Junta General Extraordinaria convocada para el 30 de noviembre de 2026, dicha distribución se descontará del precio de la Oferta. De este modo, el Precio de la Oferta se ajustará, y este se quedará, aproximadamente, en €14,43 por acción, si se realiza el reparto máximo previsto.

Cierre estimado	Importe (€)	€/acción
GAV de la Oferta	838.625.573	*25,97*
Deuda financiera neta y otros ajustes	(242.348.403)	*(7,51)*
Comisión de éxito	(86.492.699)	*(2,68)*
Oferta / NAV	**509.784.472**	***15,79***
Distribución potencial	(44.000.000)	*(1,36)*
NAV neto	**465.784.472**	***14,43***

Tomando como referencia las aportaciones y distribuciones históricas del vehículo y el calendario de cobros previsto, la rentabilidad neta estimada desde origen, para aquellos que acepten la oferta, sería aproximadamente del 11,7% y un múltiplo sobre la inversión (MOIC) de 2,31x en el escenario considerado, muy por encima de la rentabilidad neta objetivo del 9%. La rentabilidad individual dependerá del precio y fecha de entrada, los cobros y los gastos e impuestos aplicables.

En el caso de los accionistas que decidan no acudir la Oferta y mantener sus acciones, habrán recuperado cerca del 89% del capital inicial mediante las distribuciones acumuladas y conservarán unas acciones valoradas, según la última valoración de los activos a 30 de octubre de 2026, en 1,41x el capital aportado inicialmente, tomando como referencia las aportaciones y distribuciones del vehículo.

Por último, indicar que el **calendario de la Oferta recibida** es el siguiente:

- **2 de noviembre**: inicio del periodo de aceptación de la Oferta
- **30 de noviembre**: Junta General Extraordinaria para autorizar la distribución previa a la liquidación de la Oferta y publicación del precio ajustado a la distribución
- **4 de diciembre**: fin del periodo de aceptación de la Oferta
- **8 de diciembre**: fecha prevista para la distribución, previa aprobación en la Junta General Extraordinaria
- **18 de diciembre**: liquidación de la Oferta.

Nuevo Proyecto _

ATOM Hoteles SOCIMI, S.A. continuará existiendo como sociedad y permanecerá cotizada en BME Growth.

Los accionistas que decidan no vender y permanecer en el capital, continuarán expuestos a una cartera diversificada de 20 hoteles y 5.121 habitaciones, operada bajo 14 marcas. El valor de los activos a octubre de 2026 asciende a €830,9 Mn con un apalancamiento (LTV) estimado después de las refinanciaciones por debajo del 45%.

Una cartera diversificada y difícil de replicar

El perímetro incluye activos urbanos y vacacionales en ubicaciones consolidadas de España y Bruselas, con operadores y marcas como Meliá, Marriott, NH, B&B, Fergus, Ilunion y otras enseñas. El modelo cuenta con contratos de arrendamiento de largo plazo, con una renta calculada en función de la facturación de los hoteles con una renta mínima garantizada indexada a inflación. Amplia diversificación geográfica y por tipología de hotel (urbano y vacacional).

Palancas de creación de valor

El nuevo proyecto plantea cinco líneas de actuación: aprovechar el crecimiento del turismo en España y del gasto medio por turista; capturar la maduración de hoteles recientemente reposicionados, como METT Barcelona, Meliá La Palma o Meliá Valencia, entre otros; ejecutar un capex selectivo para hoteles puntuales; revisar contratos con tasas de esfuerzo moderadas y, cuando resulte conveniente, incorporar operadores mejor adaptados a cada activo; y mantener una estrategia de desinversión flexible, mediante ventas individuales o una eventual venta del perímetro principal.

ATOM mantendrá la misma estructura de comisiones, con una comisión de gestión del 1,15% anual sobre NAV y una comisión de éxito del 25% sobre una rentabilidad TIR neta del 6% a partir del séptimo aniversario en base a una valoración EPRA NAV. Sobre estas bases, el objetivo de rentabilidad es superar una TIR neta del 9,5% y una distribución media anual del 6%, con un horizonte de 7+1+1+1 años.

Bankinter Investment y GMA han manifestado que mantendrán, cada uno, una participación mínima del 5% en el capital de ATOM.

3
2026

Evolución reciente en el sector hotelero _

El turismo español cierra el tercer trimestre de 2026 manteniendo el ritmo alcanzado durante el trimestre anterior. El **PIB turístico creció un 3,5% en el tercer trimestre**, frente al 3,6% del trimestre anterior, impulsado por los turistas desviados por la inestabilidad en Oriente Medio, grandes eventos como el eclipse solar de agosto, el aumento de la capacidad de transporte y una oferta mejorada por las inversiones de los últimos años. Las ventas del conjunto de la cadena turística aumentaron un 4,1%, pero los costes crecieron cerca de un 7%, de modo que la mejora de la actividad apenas se ha trasladado a los márgenes.

El gasto turístico vuelve a crecer muy por encima del volumen. En verano el gasto de los turistas internacionales aumentó un 9,2%, mientras que las pernoctaciones lo hicieron un 6,4%. **Entre julio y agosto llegaron más de 23,8 millones de turistas internacionales, cerca de un 7% más que un año antes**, con un gasto de más de 36.000 millones de euros, un 10% más. En datos **acumulados de enero a agosto, España recibió casi 70,4 millones de turistas, un 5,4% más, y el gasto alcanzó 99.892 millones de euros, un 8,0% más**.

Por **mercados emisores**, en lo que va de año **lideran Reino Unido, con más de 13,9 millones de turistas (+5,4% respecto del mismo periodo en 2025),** Francia, con casi 9,3 millones (+1,4%), y Alemania, con más de 8,2 millones, con ligero incremento (+0,3%). El crecimiento se concentra en mercados de mayor distancia o de menor peso relativo: Estados Unidos suma 3,4 millones de turistas (+11,6%) e Italia 4,4 millones (+10,3%). **Sin embargo, la llegada de turistas norteamericanos se incrementó un 14,6% en verano y fueron los que más pernoctaciones hoteleras adicionales aportaron**, cerca de 315.000.

Por destinos, **Cataluña lidera el acumulado del año con 14,3 millones de turistas (+3,9% respecto del mismo periodo en 2025),** seguida de Baleares, con 11,8 millones (+2,0%), y Andalucía, con 11,1 millones (+10,4%). Madrid (+10,0%) y la Comunidad Valenciana (+9,0%) también crecen con fuerza, mientras que Canarias retrocede un 0,5%, confirmando que el crecimiento se desplaza de los destinos maduros hacia los urbanos y peninsulares.

La red de Aena en **España gestionó cerca de 101 millones de pasajeros en el tercer trimestre**. En septiembre contabilizó 31,7 millones de pasajeros, un crecimiento interanual del 4,2% más y un nuevo máximo para ese mes, aunque por debajo del 4,7% de agosto. **Entre enero y septiembre, los aeropuertos españoles suman 257,2 millones de pasajeros, un 4,1% más.** En septiembre, el número de vuelos operados en los aeropuertos españoles aumentó un 5,3% respecto a septiembre de 2025, por encima del crecimiento de pasajeros (4,2%). **Es decir, se programaron más vuelos, pero cada uno transportó de media algo menos de pasajeros.** La oferta aérea sigue ampliándose y la limitación vuelve a situarse más en la capacidad de los grandes hubs que en la demanda.

El efecto refugio se ha consolidado como el principal motor de crecimiento del año. Existe demanda desviada desde Oriente Medio, una región que recibió 171 millones de turistas en 2025, ante la falta de una solución estable al conflicto.

En el ámbito hotelero, la rentabilidad sigue creciendo muy por encima del volumen. **Hasta agosto, las pernoctaciones hoteleras aumentaron un 1,5%, impulsadas por los no residentes (+2,0%) frente al estancamiento de los residentes (+0,4%).** En los meses de verano**, los precios hoteleros crecieron entre un 6% y un 7% y el ADR y el RevPAR alrededor de un 7%,** con ocupaciones superiores a las del año anterior y Baleares por encima del 90% en temporada alta. Los hoteles urbanos registraron el mayor aumento de ventas de todo el sector turístico en el trimestre (+6,1%) y los resultados de las empresas hoteleras mejoran considerablemente.

Septiembre ha prolongado la temporada en los destinos urbanos. La ocupación en **Barcelona, Benidorm, Madrid, Palma y Sevilla alcanzó el 96%** en la tercera semana del mes, frente al 90,2% de 2025, y la tarifa media se situó en 245,4 euros por noche, un 27,8% más. Madrid registró la mayor subida, con un ADR que pasó de 165 a 265 euros, y Palma la tarifa más alta, 290 euros, mientras que Barcelona fue la única ciudad con un ligero descenso.

El empleo turístico mantiene su fortaleza, aunque la presión sobre los costes se ha intensificado. **Con datos de septiembre, el número de afiliados se ha incrementado en 105.160 más que hace un año, un 4,6% más, frente al 3,1% del resto de la economía, y el 85,6% de las nuevas contrataciones son indefinidas**. Los costes empresariales crecieron cerca de un 7% en el trimestre: la energía un 6,9%, los suministros un 6,2%, los costes laborales en torno al 5% y los tipos de interés de la financiación un 25%. Las más afectadas son las compañías de transporte, por el encarecimiento del carburante. A ello se suma el absentismo, que alcanzó en verano el 7,7% de las horas trabajadas, con un coste equivalente al 3,8% de la facturación.

Las previsiones para el cierre del año apuntan a una moderación. Los empresarios turísticos esperan que sus ventas crezcan un 2,8% en el cuarto trimestre respecto al mismo periodo de 2025, frente al aumento interanual del 4,1% registrado en verano, por el deterioro de la renta disponible de familias y empresas y la mayor presión de los costes, en un momento en que empieza a agotarse el efecto de las coberturas. Las mejores expectativas de crecimiento interanual se concentran en Cantabria (+6,9%), Aragón (+6,7%), la Comunidad Valenciana (+5,5%), Castilla-La Mancha (+4,6%) y Madrid (+4,4%), reforzando la tendencia hacia una mayor desconcentración geográfica. La conectividad aérea respalda el arranque del trimestre: los asientos internacionales programados hacia España para octubre crecen un 6,4% frente a octubre de 2025, con Italia (+12,2%), Polonia (más del 34%) y Turquía (+15,2%) a la cabeza y Francia en retroceso (-2,2%).

Se mantiene en el 2,7% la previsión de crecimiento del PIB turístico para 2026, por encima del 2,5% previsto para la economía española. La aportación del sector alcanzaría 226.995 millones de euros, el 12,9% del PIB, frente al 12,6% del último dato publicado.

En conjunto, **el tercer trimestre confirma un verano de demanda internacional récord, gasto creciendo por encima del volumen y rentabilidades hoteleras elevadas, prolongadas en septiembre por el tirón de los destinos urbanos.** Los principales **riesgos** son el **aumento de los costes energéticos, laborales y financieros**, **la debilidad de la demanda hotelera nacional**, **la moderación prevista para el cuarto trimestre y la dependencia de un efecto refugio que es coyuntural y podría revertirse si se estabiliza la situación en Oriente Medio.**

Evolución de la inversión en el sector _

La inversión hotelera en España cierra el tercer trimestre de 2026 manteniendo el dinamismo de la primera mitad del año y consolidando al sector como uno de los principales destinos del capital inmobiliario en Europa, con un volumen que se sitúa en el 255% de la media de los últimos cinco años, el mejor comportamiento relativo de todos los sectores inmobiliarios en España.

Tras cerrar 2025 con 4.275 millones de euros, el segundo mejor registro de la serie histórica, el mercado alcanzó 2.460 millones en el primer semestre de 2026, un 26,5% más y el mejor arranque de año registrado. **Hasta septiembre, la inversión acumulada supera ya los 3.000 millones de euros,** un 8,1% más que en el mismo periodo de 2025, **con más de 100 hoteles y más de 13.000 habitaciones transaccionados en los nueve primeros meses.**

El tercer trimestre muestra una moderación del ritmo transaccional tras la fuerte aceleración del segundo, cuando se cerraron operaciones por un importe de 1.627 millones de euros. El volumen del trimestre se sitúa en 810 millones. El descenso responde más a la escasez de producto disponible que a una pérdida de interés inversor.

El principal rasgo del año sigue siendo la concentración del capital en activos de mayor categoría**. Los hoteles de cuatro y cinco estrellas representan el 82% de la inversión acumulada hasta septiembre**, frente al 86% del primer semestre. La ligera reducción se debe a la entrada de operaciones urbanas de menor categoría en ubicaciones prime.

Esta preferencia por el producto de calidad se refleja en las valoraciones. **El precio medio por habitación** en operaciones individuales de hoteles existentes **alcanza los 233.000 euros, un 12,5% más que en el mismo periodo de 2025**, impulsado por operaciones como el ME Barcelona y el Room Mate Macarena, que superaron los 610.000 euros por habitación.

El capital nacional mantiene el liderazgo, aunque el internacional incrementa su peso. **Hasta septiembre, los inversores domésticos aportaron el 60% del volumen (**frente al 63,4% del primer semestre), y el capital internacional el 40% restante, con Francia (29%) y Turquía (14%) como principales países de origen. El perfil comprador sigue dominado por cadenas hoteleras españolas, inversores privados y family offices, mientras que el capital extranjero se concentró en operaciones de mayor tamaño en destinos urbanos prime.

Por ubicación, el tercer trimestre marca un giro hacia el segmento urbano. El segmento vacacional mantiene una ligera ventaja en el acumulado del año, con el 51% de la inversión, lejos del 60% del primer semestre. En el trimestre, **Madrid concentró el 40% del volumen, seguida de Barcelona (29%), la Costa del Sol (12%) y Baleares (9%).** Es un cambio de liderazgo respecto a la primera mitad del año, cuando Baleares encabezó la inversión con el 23% del total.

En el contexto europeo, **España se mantiene como segundo mercado de inversión hotelera, solo por detrás de Reino Unido**.

Las perspectivas para el conjunto del ejercicio siguen siendo favorables. Las previsiones apuntaban a un cierre por encima de los 4.000 millones de euros, apoyado en varias operaciones de gran volumen en proceso. Con más de 3.000 millones a cierre de septiembre, alcanzar esa cifra dependerá de que el cuarto trimestre recupere el ritmo del segundo, algo habitual en los cierres de año.

En conjunto, el mercado avanza hacia una mayor concentración en el producto urbano de alta gama de Madrid y Barcelona, el vacacional prime y las estrategias de reposicionamiento, con una competencia entre cadenas nacionales, patrimonios privados, SOCIMIs y fondos internacionales por un producto escaso con operaciones que ya superan los 600.000 euros por habitación en los mercados urbanos prime. El encarecimiento del coste de la deuda anticipa además una mayor competitividad de las cadenas y de los inversores nacionales más patrimonialistas, mejor situados que quienes dependen de financiación nueva.

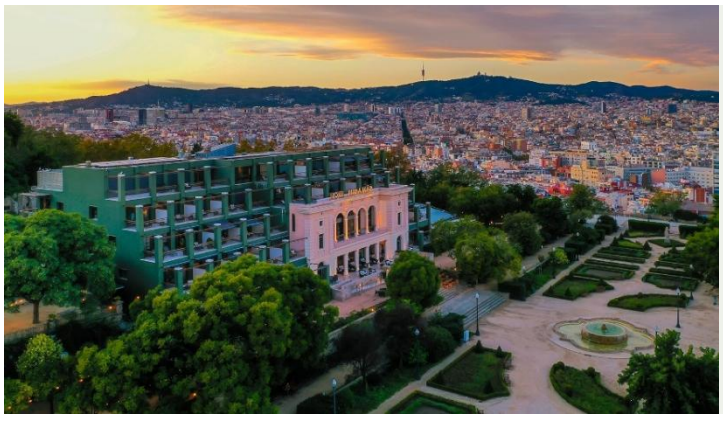
Anexo - Cartera de inversión I: 5 estrellas _



01 ☆☆☆☆☆

Las Villas de Bahía Del Duque

Tenerife
22
Leading Hotels
The Tais Hotels



02 ☆☆☆☆☆ GL

Hotel Miramar Barcelona

Barcelona
75
Hotel Miramar Barcelona
Preferred Hotels & Resorts



03 ☆☆☆☆☆ GL

METT Barcelona

Barcelona
70
Mett Barcelona
Sunset Hospitality Group



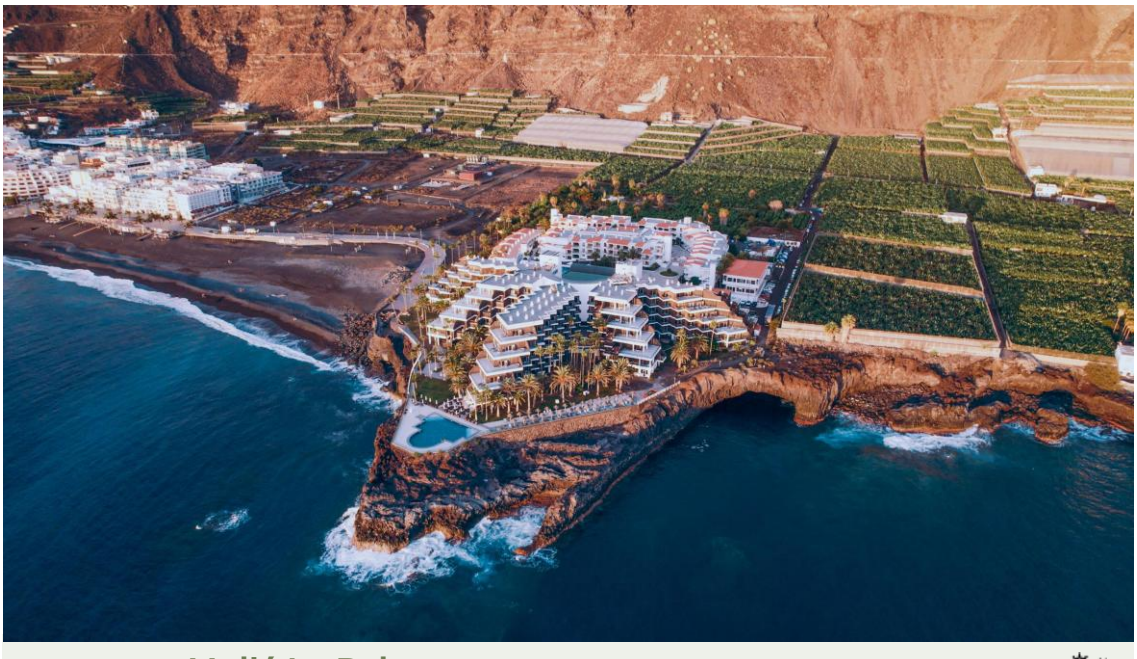
04 ☆☆☆☆☆

AC Baqueira Ski Resort, Autograph Collection

Baqueira
100
Autograph Collection
Marriot International

CATEGORÍA URBANO VACACIONAL UBICACIÓN Nº HABITACIONES MARCA CADENA

Anexo - Cartera de inversión II: vacacional _



05 ☆☆☆☆ **Meliá La Palma**

La Palma | 308 | 165 | Meliá | Meliá Hotels International



06 ☆☆☆☆

FERGUS Club Palmanova Park

Calviá (Mallorca)
305
Fergus
FERGUS Hotels



07 ☆☆☆☆

Meliá Costa Atlantis

Tenerife
290
Meliá
Meliá Hotels International



08 ☆☆☆☆

Sol Fuerteventura Jandía – All Suites

Fuerteventura
294
Sol
Meliá Hotels International

CATEGORÍA | URBANO | VACACIONAL | UBICACIÓN | Nº HABITACIONES | MARCA | CADENA

Anexo - Cartera de inversión III: vacacional _



09 ☆☆☆☆/ ☆☆☆

Alua Calas de Mallorca Resort

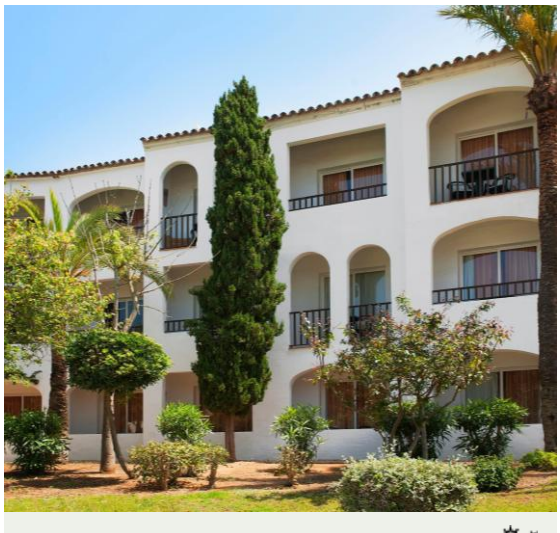
Manacor, Mallorca
847
Alua - AMResorts Collection
Hyatt Hotels Corporation



10 ☆☆☆☆

ALEGRIA Costa Ballena

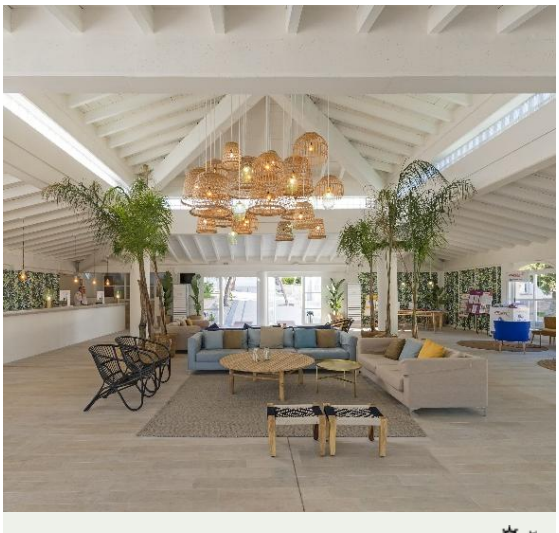
Cádiz
200
ALEGRIA
ALEGRIA Hotels



11 ☆☆☆☆

Sol Falcó

Menorca
450
Sol
Meliá Hotels International



12 ☆☆☆☆

FERGUS Club Europa

Mallorca
506
Fergus
FERGUS Hotels

CATEGORÍA URBANO VACACIONAL UBICACIÓN Nº HABITACIONES MARCA CADENA

Anexo - Cartera de inversión IV: urbano _



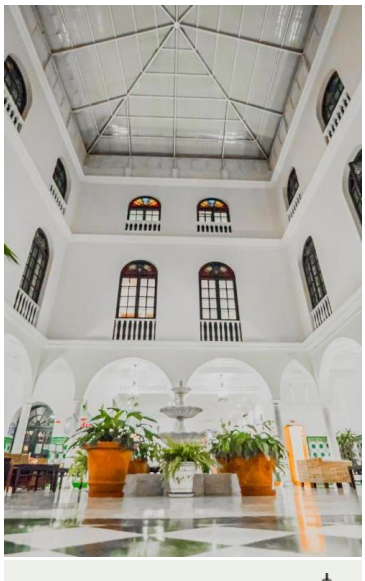
13 ☆☆☆☆ **Meliá Sevilla**

Sevilla | 365 | Meliá | Meliá Hotels International



14 ☆☆☆☆ **Meliá Valencia**

Valencia
303
Meliá
Meliá Hotels International



15 ☆☆☆☆ **Senator Cádiz**

Cádiz
91
Senator
Senator Hotels & Resorts



16 ☆☆☆☆ **Hotel Avenue Louise Brussels, Trademark Collection by Wyndham**

Bruselas (Bélgica)
78
Trademark
Wyndham Hotels & Resorts

CATEGORÍA | URBANO | VACACIONAL | UBICACIÓN | Nº HABITACIONES | MARCA | CADENA

Anexo - Cartera de inversión V: urbano _



17 ☆☆☆☆

Inhala Hotel Garden

Madrid
200
Inhala Garden
Independiente



18 ☆☆☆☆

NH Madrid Las Tablas

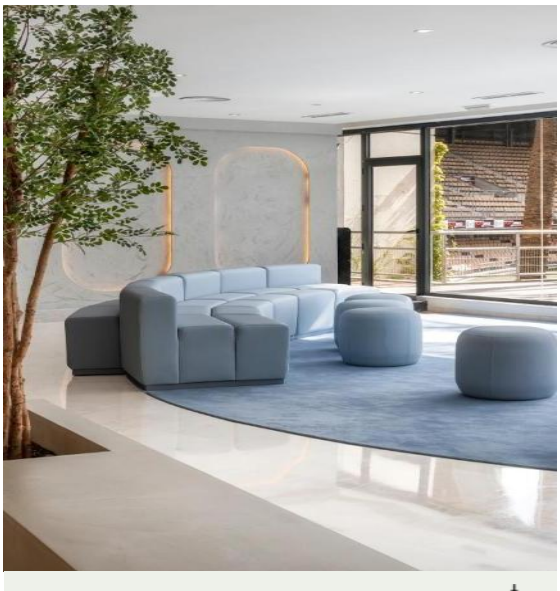
Madrid
149
NH
Minor Hotel Group



19 ☆☆☆☆

ILUNION Barcelona Les Corts

Barcelona
213
Ilunion
ILUNION Hotels



20 ☆☆☆☆

B&B HOTEL Jerez

Jerez de la Frontera
90
B&B
B&B Hotels

Bankinter Investment _

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal



Principales magnitudes

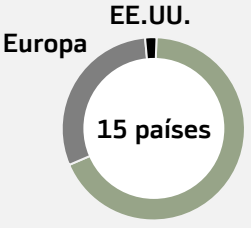
+€5.800 Mn
Capital comprometido

+€2.300 Mn
Distribuciones acumuladas

+20.000
Inversores

Equipo global y diverso

Cartera de inversión



11 sectores

336 activos

15 países

32 vehículos de inversión

Helia · Helia II · Helia III · Helia IV · Temper · ecualia · ttan · ttan 2 · Ores Socimi · Ores Portugal · Ores · ATRIUM · STUDENT · mvbfund · ATOM · VICTORIA · rhea · Pza. Cataluña · montepino · Palatino · Puerta del Sol · Serrano 53 · bankinter investment · LANDA · Horizon ESTATE · orion · Ontígola Capital · BLUE CANTÁBRICO SCR · BITA PIRINEUS SCR · BITA MEDITERRÁNEO SCR · TORRE ORIENTE · bankinter investment

Novedades Bankinter Investment

- **Nueva etapa y fortalecimiento del proyecto:** La integración de las gestoras de **Bankinter Investment** y **Plenium Partners**, y la adquisición de una participación significativa en **Access Capital Partners**, sujetas a las correspondientes aprobaciones regulatorias, marcan el inicio de una nueva etapa orientada a consolidar capacidades, garantizar la excelencia inversora a largo plazo y profundizar en la diversificación sectorial, geográfica y de estrategias, sin renunciar a los principios que han definido el modelo desde sus inicios. Ambas operaciones contribuyen a afianzar el liderazgo de Bankinter Investment, superando con esta operación los 14.000 millones de euros en capital bajo gestión, y a reforzar su proyección internacional.

- **Nuevo Fondo de Inversión Libre:** Bankinter Investment lanza **Bankinter Investment Inversión Alternativa II, FIL**, un fondo que permite acceder a una cartera diversificada de activos de la economía real desde 10.000 euros. El vehículo cuenta con vocación de largo plazo y una política de inversión más flexible que la de los fondos de capital riesgo tradicionales, con la posibilidad de realizar suscripciones desde cuenta o mediante traspasos desde otros fondos, beneficiándose en este último caso de las ventajas fiscales asociadas. Pinche aquí para saber más sobre este fondo.

Para obtener más información puede ponerse en contacto con su banquero o su agente de Bankinter.

3
2026

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 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.







Orgullosos de construir un legado para un futuro mejor



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España

