

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO Y CON LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDO CON CARGO A RESULTADOS A SOMETER A APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

I. Objeto del informe

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**ATOM**”), con el fin de justificar la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, así como el pago de un dividendo con cargo a prima, sometidas ambas a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrar el día 27 de junio de 2024 en primera convocatoria, o el 28 de junio de 2024, en segunda convocatoria.

II. Descripción de la Sociedad

ATOM, constituida el 5 de enero de 2018, es una sociedad dedicada a la inversión en activos inmobiliarios de uso hotelero en España (y puntualmente en el extranjero) en zonas de elevado atractivo turístico o de negocios. El propósito de la Sociedad es crear una cartera de inmuebles para su arrendamiento a operadores que desarrollen la explotación hotelera, encaminado en todo momento a la maximización de la rentabilidad para sus accionistas (combinando dividendos y plusvalía en la desinversión). Dicha estrategia se basa en los siguientes aspectos:

1. Elevado grado de diversificación de la cartera hotelera:
 - Por geografía, activos localizados en zonas turísticas estratégicas en España, y puntualmente, en otras zonas de influencia.
 - Por tipología de activo, cubriendo tanto hoteles urbanos como vacacionales.
 - Por riesgo pagador, procurando un peso equilibrado entre los operadores.
2. Activos inmobiliarios en explotación, generadores de rentas recurrentes y estables a largo plazo desde el momento de su adquisición:
 - Ingresos generados bajo una combinación de ingresos variables y fijos (siendo estos últimos mayoritarios) actualizable a IPC anual, lo que permite una menor indexación al ciclo económico, pero protegidos ante bajadas de ocupación.
 - Inmuebles hoteleros alquilados a operadores de reconocido prestigio considerados como los más adecuados para cada tipología de activo y ubicación.
 - Contratos de arrendamiento a largo plazo, con amplios periodos de obligado cumplimiento.
 - Necesidades razonables de inversión (CapEx) destinadas a la reforma y reposicionamiento de activos para la generación de valor de los activos.
3. Activos en explotación de elevada calidad (categorías 4 y 5 estrellas) y con historial probado en términos de rentabilidad y ocupación.
4. Políticas de inversión y apalancamiento financiero prudentes.

5. Alta visibilidad de flujos de caja futura generadores de un dividendo recurrente.
6. Inversores ancla, comprometidos y con experiencia y trayectoria de éxito probada:
 - Bankinter Investment: entidad financiera de referencia en el sector y especialmente reconocida por su reputación, solvencia, prudencia y control del riesgo.
 - GMA: gestor independiente con un equipo de profesionales con dilatada experiencia en el sector, liderado por Víctor Martí, presidente de Horwarth HTL en Andorra, España y Portugal, una de las principales consultoras internacionales en el sector hotelero.
 - Coinversión y alineamiento de intereses entre los socios promotores con el resto de la base accionarial: inversión conjunta de los promotores próxima a 30 millones de euros.
 - Compromiso de permanencia de los socios de referencia durante toda la vida de la Sociedad.
7. Estructura eficiente de gobierno corporativo y del Comité de Inversiones de la Sociedad.
8. Cartera hotelera flexible que permita una posible desinversión tanto de forma agregada como por activos individualizados, buscando resultar atractiva tanto a operadores especializados como a inversores institucionales.

Actualmente, ATOM cuenta con una cartera de inversión compuesta por 27 activos en localizaciones de primer nivel, de elevada calidad y con un valor agregado superior a 916 millones de euros (notablemente superior tanto a su coste de adquisición como a su valor contable).

III. Entendimiento de la situación actual

En el transcurso del año 2023, el sector turístico ha batido récords a nivel global. Los ingresos turísticos internacionales apuntan a cifras de aprox. \$1,4b estadounidenses. Las estimaciones preliminares de la contribución económica anual del turismo, medida en términos de PIB bruto directo turístico, apuntan a \$3,3b estadounidenses, lo que equivale al 3% del PIB mundial.

El sector hotelero en España ha reafirmado su posición como un destacado foco de inversión, liderando la inversión inmobiliaria con un volumen total de 4.300 millones de euros. Este logro representa más del 35% del total invertido, y consolida el año 2023 como el segundo con mayor inversión en la serie histórica, únicamente superado por el excepcional rendimiento registrado en 2018, con aproximadamente 5.000 millones de euros.

El primer trimestre de 2024 ha mantenido esta tendencia: la liberalización de la demanda acumulada restante, el aumento de la conectividad aérea y la paulatina recuperación de los mercados y destinos asiáticos apuntan hacia una situación récord. Los fuertes mercados emisores de Europa, las Américas y Oriente Medio continuarán impulsando los flujos y los gastos turísticos en todo el mundo. En este sentido, según ACI Europe el tráfico de pasajeros en la red de aeropuertos europeos aumentó más de un 7% en enero de 2024 respecto al año anterior.

Se proyecta que los gastos en viajes de negocios se recuperen completamente: según la Asociación Global de Viajes de Negocios (GBTA), el turismo de ocio continuará siendo el

principal impulsor del rendimiento hotelero global. Las tendencias apuntan a la priorización de experiencias que se alineen con los valores personales de los viajeros. Los hoteles que pongan en valor su compromiso con la sostenibilidad, el bienestar y la autenticidad obtendrán una ventaja competitiva, podrán expandir su participación en el mercado y mejorar el valor de sus activos además de poder acceder a nuevas fuentes de capital.

IV. Resultados de ATOM en 2023

Durante este año 2023, se ha producido un aumento significativo de las rentas obtenidas por la Sociedad, llegando hasta los €52Mn, lo que supone un incremento del 13% con respecto al año anterior, y un 2% respecto del presupuesto previsto para este ejercicio. La causa principal ha sido, por una parte, el incremento de las rentas variables, indexadas a los ingresos de los hoteles, y por otra, la subida del IPC para las rentas mínimas garantizadas. El impacto de las rentas variables en el total de rentas obtenidas por la Sociedad se debe entre otras, a las labores de reposicionamiento de los activos y a las acciones de Asset Management realizadas por la Sociedad.

El valor de la cartera a cierre de 2023 se sitúa en €847M lo que representa una revalorización de €226M (+34,6%) frente al precio de compra e inversión de mejora implementada en la cartera. Asimismo, dicha valoración representa una apreciación cercana al 8,3% frente a la valoración de diciembre 2022.

El apalancamiento medio de la Sociedad se sitúa en el 39,97%, calculado a partir del Gross Asset Value de los activos entre la deuda financiera neta de Atom. Además, la Sociedad durante los últimos años ha trabajado en la reducción del riesgo del incremento de los tipos de interés, teniendo únicamente un 20% de la deuda, referenciada a tipos de intereses variable. Sin duda, esta política de prudencia en cuanto al apalancamiento y la exposición de la Sociedad al riesgo asociado a la variabilidad de los tipos de interés, reduce significativamente la incertidumbre de los resultados aparejado a costes financieros.

Por último, el hecho de que los hoteles se encuentren totalmente reposicionados por las inversiones que se han realizado en CapEx junto a que dichos hoteles estén localizados en zonas estratégicas y de elevado interés turístico, así como que los operadores sean de primer nivel, sin duda tiene su impacto positivo en los resultados de la Sociedad.

V. Propuesta de aplicación del resultado y distribución dividendos

La vocación del Consejo de Administración es proteger en todo momento el patrimonio financiero de la Sociedad al mismo tiempo que retribuir adecuadamente a sus accionistas. En este sentido, manteniéndose un criterio de prudencia respecto a la tesorería disponible y gracias a su solvencia y generación de caja en el ejercicio 2023, el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 20 de marzo de 2024, ha formulado las cuentas y aprobado la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, a someter a la Junta General.

Examen y aprobación de la propuesta de aplicación de resultados de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023.

“A la vista de las Cuentas Anuales de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. que reflejan beneficios en el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023 por importe de dieciocho millones ochocientos ochenta y nueve mil ciento noventa euros (18.889.190€), se acuerda aplicar el resultado del ejercicio conforme a la siguiente distribución:

- Resultado del ejercicio: 18.889.190€
- Dividendos con cargos a beneficios: 17.000.271€
- Reserva legal: 1.888.919€

La Junta General, tras la oportuna deliberación y una vez constatado que se han cubierto las atenciones previstas en artículo 273 por el Real Decreto Legislativo 1/ 2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), y en los Estatutos Sociales; y que, por lo tanto, el valor del patrimonio neto, a consecuencia del reparto, no resulta inferior al capital social, acuerda, un reparto de dividendos con cargo a de los beneficios del ejercicio 2023, una vez aplicados los resultados de la Sociedad, de conformidad con el párrafo anterior, en la cantidad de diecisiete millones doscientos setenta y un euros (17.000.271€) que se aplicará a favor de todos los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado.

El reparto del dividendo previsto en el presente acuerdo se efectuará a través de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (IBERCLEAR), facultándose a tal efecto al Consejo de Administración para que fije la fecha concreta de abono del dividendo, designe, en su caso, a la entidad que deba actuar como agente de pago y realice las demás actuaciones necesarias o convenientes para el buen fin del reparto.”

VI. Justificación de la propuesta

El Consejo de Administración considera que la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 es la adecuada, habiendo considerado, como en ejercicios anteriores, una generación anual de caja operativa.

Dicha propuesta de reparto está basada en el principio de protección del patrimonio de la Sociedad y, por tanto, en un uso prudente y diligente de la tesorería, especialmente en la coyuntura actual, que le permita cumplir holgadamente con sus compromisos de pagos. Sin embargo, al mismo tiempo se quiere ofrecer una adecuada retribución al capital invertido por los accionistas.

De ahí que la propuesta se base en el reparto del 100% del beneficio distribuible (17.000.271 €) una vez tenido en cuenta la aplicación del 10% a la dotación de la reserva legal.

Además, la Sociedad está sujeta a la obligación legal de repartir al menos el 80% de los beneficios del ejercicio, prevista en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (régimen de las SOCIMIs). Esta obligación tiene que concretarse en la adopción del acuerdo correspondiente antes del 27 de julio y en el pago de los dividendos a los accionistas dentro del mes siguiente a la adopción del acuerdo.

El presente informe ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en Madrid, el 23 de mayo de 2024.

* * * *