

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, ASÍ COMO LA RETRIBUCIÓN A LOS ACCIONISTAS, 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 2025, así como la propuesta de distribución de reservas de libre disposición en concepto de prima, sometidas ambas a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrar el día 17 de junio de 2026 a las 9:00 horas en primera convocatoria, o el 18 de junio de 2026, a las 9:00 horas en segunda convocatoria, como puntos número segundo y tercero del Orden del día.

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: sociedad gestora 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, a fecha del presente informe, por 21 activos en localizaciones de primer nivel, de elevada calidad y con un valor agregado superior a 831 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 2025, el sector turístico ha batido récords a nivel global. El gasto turístico mundial alcanza los 1,900 bn de euros, un 5% más que en el ejercicio anterior. La contribución económica anual del turismo, medida en términos de PIB bruto directo turístico, apuntan a 12 billones de dólares estadounidenses, con un crecimiento de 3,2% respecto del año anterior lo que equivale al 9,8% del PIB mundial.

El turismo en España experimentó un récord histórico de turistas hasta alcanzar los 96,7 millones lo que supone un incremento del 3,4% acompañado de un crecimiento de gasto interanual del 7% respecto de 2024, generando un PIB turístico de 218.459 millones de euros que representa el 13% del PIB y un crecimiento real del 2,5%. Este desempeño consolidó al sector como el principal motor de la economía española generando 47.815 nuevos empleos en 2025, con un aumento de salarios del 3,9%,

superando la inflación en un punto, indicativos de la mejora en calidad de empleo del sector.

El primer trimestre de 2026, pese a la incertidumbre global y asumiendo que no se impondrán restricciones a los movimientos turísticos entre determinados países apunta a un crecimiento sostenido con previsiones de crecimiento a nivel mundial de entre el 3% y el 4% en llegadas internacionales pasando el foco del volumen a la calidad y valor del turista.

Se destacan como catalizadores del año los eventos deportivos y la recuperación del turismo asiático y como riesgos, entre otros, las tensiones arancelarias entre EEUU y China, la inestabilidad geopolítica, la inflación turística en destinos maduros.

Las previsiones apuntan a un incremento de la demanda hotelera entre el 6% y el 12% con un turista que prioriza las experiencias premium, *long-stay* y *bleisure*.

En España, se destaca un crecimiento del 2,5% de pasajeros internacionales, solo en el mes de marzo llegaron 6,8 millones, que representa un 3,3% más que en marzo de 2025 en los primeros meses del año respecto del mismo periodo del año anterior, con incrementos en el gasto medio de +6,3% interanual en el primer trimestre 2026. Entre enero y marzo de 2026 España ha recibido más de 17,5 millones de turistas internacionales convirtiéndose en el mejor registro de la historia para dicho periodo.

El buen dato de marzo y el crecimiento del gasto apuntan a una continuidad del crecimiento en primavera debido principalmente a que, (i) España es percibido como destino seguro en el Mediterráneo, (ii) la demanda europea es estable, y (iii) hay una recuperación por los viajes de larga distancia.

En cuanto a las previsiones de cierre del 2026 para España, si bien es algo prematuro, se apunta ya a un crecimiento real del PIB turístico del 2,4% con perspectiva de superar por primera vez los 100 millones de turistas.

IV. Resultados de ATOM en 2025

Durante el año 2025, los ingresos obtenidos por la Sociedad han ascendido a 64,4 millones de euros, lo que supone un aumento del 2,4 % respecto del presupuesto previsto para dicho ejercicio, debido, principalmente al incremento de las rentas variables.

El valor de la cartera a 31 de diciembre de 2025 se situó en 831.944.000 euros lo que representa una revalorización de 69,6 millones de euros (+9,13%) respecto del ejercicio anterior y de 216,65 millones de euros (+35,21%) frente al precio de compra e inversión de mejora implementada en la cartera. Estos datos no incluyen los activos AC Ciutat de Palma y Eurostars las Salinas, con valor RICS a 31 de diciembre de 2025 de €18,4 Mn y €35,5 Mn, respectivamente que han sido desinvertidos en marzo de 2026 por €19,35 Mn y € 51 Mn respectivamente.

El apalancamiento medio de la Sociedad, a 31 de diciembre de 2025, se sitúa en el 31,7 %, calculado a partir del *Gross Asset Value* (GAV) 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 13,2% 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

La vocación del Consejo de Administración es proteger en todo momento el patrimonio financiero de la Sociedad y, al mismo tiempo, 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 2025, el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 27 de marzo de 2026, ha formulado las cuentas y aprobado la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, a someter a la Junta General.

Así, las Cuentas Anuales de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. reflejan beneficios en el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025 por importe de cuarenta y seis millones trescientos veintisiete mil cincuenta euros (46.327.050 €), por lo que se acuerda aplicar el resultado del ejercicio conforme a la siguiente distribución:

- Resultado del ejercicio: 46.327.050 €
- Dividendos a cuenta ejercicio 2025: 28.000.000 €
- Dividendo con cargo a beneficios 2025: 18.327.050 €
- Reservalegal: 0 €

En junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión del día 26, acordó un reparto de dividendos a cuenta del ejercicio 2025 por importe total de veintiocho millones euros (28.000.000 €) por lo que resta por abonar, como dividendo del ejercicio 2025, a los accionistas el importe total de dieciocho millones trescientos veintisiete mil cincuenta euros (18.327.050 €).

En consecuencia, se propone el siguiente acuerdo a la Junta General de Accionistas:

"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 2025 y distribución del dividendo correspondiente a dicho ejercicio"

"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 2025 por importe de cuarenta y seis millones trescientos veintisiete mil cincuenta euros (46.327.050 €), se acuerda aplicar el resultado del ejercicio conforme a la siguiente distribución:

- *Resultado del ejercicio:* 46.327.050 €
- *Dividendos a cuenta ejercicio 2025:* 28.000.000 €
- *Dividendo con cargo a beneficios 2025:* 18.327.050 €
- *Reserva legal:* 0 €

*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 los beneficios del ejercicio 2025, en la cantidad de cuarenta y seis millones trescientos veintisiete mil cincuenta euros (46.327.050 €).*

Dado que, en junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión del día 26, acordó un reparto de dividendos a cuenta del ejercicio 2025 por importe total de veintiocho millones euros (28.000.000 €) por lo que resta por abonar, como dividendo del ejercicio 2025, a los accionistas el importe total de dieciocho millones trescientos veintisiete mil cincuenta euros (18.327.050 €).

En consecuencia, 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. Propuesta de reparto de prima de emisión

Adicionalmente, el Consejo de Administración en su reunión de fecha 14 de mayo de 2026 ha decidido proponer a la Junta General la distribución de reservas de libre disposición, en concepto de devolución de parte de la prima, por un importe máximo de seis millones de euros (6.000.000 €), sin que el valor del patrimonio neto, a consecuencia del reparto, resulte inferior al capital social. A estos efectos, se propone un reparto con cargo a las reservas disponibles de la Sociedad, que se aplicará a favor de todos los socios en proporción a su participación en el capital social.

En consecuencia, se propone el siguiente acuerdo a la Junta General de Accionistas:

"Aprobación y delegación en el Consejo de Administración de la facultad de distribución de reservas de libre disposición y/o prima de emisión."

*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, aprueba el reparto de las reservas disponibles de la Sociedad, procedentes de prima de emisión, en la cantidad de hasta seis millones euros (6.000.000 €) que se distribuirá a favor de todos los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado.*

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar el importe, pagarlo en una o varias veces siempre atendiendo al importe

máximo global señalado y decidir la fecha exacta de cada distribución, dentro de los doce (12) meses siguiente a la adopción del presente acuerdo, así como de fijar y determinar los restantes términos y condiciones del reparto de dividendo con cargo a reservas acordado, incluyendo sin carácter exhaustivo la determinación del cumplimiento de los requisitos legales para proceder a dicho reparto en el momento en que vaya a producirse el mismo en cada caso y sus condiciones de pago a los accionistas de la Sociedad.”

VII. Justificación de la propuesta

El Consejo de Administración considera que la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 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 (46.327.050 €) estando ya cubierta la reserva legal lo que permite adicionalmente realizar una devolución del importe de la prima de emisión de hasta 6.000.000 € que se abonará a todos los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado.

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 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 14 de mayo de 2026.

* * * *