

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 2024, 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 30 de junio de 2025 a las 10:00 horas en primera convocatoria, o el 1 de julio de 2025, a las 10:00 horas en segunda convocatoria, como punto Segundo 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: 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 24 activos en localizaciones de primer nivel, de elevada calidad y con un valor agregado superior a 822 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 2024, el sector turístico ha batido récords a nivel global. El gasto turístico mundial alcanzó los 1,6 trillones de dólares. Las estimaciones preliminares de la contribución económica anual del turismo, medida en términos de PIB bruto directo turístico, apuntan a 11,1 billones de dólares estadounidenses, con un crecimiento de 1,2 billones en un año, lo que equivale al 10% del PIB mundial.

El turismo en España experimentó un crecimiento interanual del 6,5% en 2024, alcanzando un PIB turístico de 207.763 millones de euros. Este desempeño consolidó al sector como el principal motor de la economía española, aportando el 26,1% del crecimiento total, generando 72.310 nuevos empleos en 2024, reduciendo la temporalidad al 8,1% y con un aumento de salarios aumentaron un 3,2%, superando la inflación del 2,8%, indicativos de la mejora en calidad de empleo del sector.

De esta manera, se prevé un crecimiento del 4% en el PIB turístico en España, alcanzando los 224.298 millones de euros, lo que representará el 13,5% del PIB español.

El primer trimestre de 2025 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.

Las previsiones apuntan a un incremento de entre el 3% y el 5% en las llegadas internacionales, pese a estimar un aumento en el número de llegadas, durante el año 2025 se producirá una ralentización del crecimiento del turismo mundial, siendo este más moderado a nivel absoluto incrementándose entre 43 -72 millones las llegadas de turistas, frente al incremento experimentado en 2024 cifrando en 140 millones.

Este crecimiento está impulsado por el aumento del gasto de los consumidores en todos los mercados principales. En España, ya se han registrado 5,1 millones de turistas internacionales en enero, un 6,1% más que en el mismo mes de 2024.

Sin embargo, existen incertidumbres debido a riesgos geopolíticos, políticas económicas arancelarias de EE.UU. y la lenta recuperación de China.

Los principales retos a los que hará frente el turismo internacional en 2025 son los altos costes de transporte y alojamiento y otros factores económicos, como la volatilidad de los precios del petróleo. Se espera que, en este contexto, los turistas sigan buscando la relación calidad-precio.

IV. Resultados de ATOM en 2024

Durante este año 2024, la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 65 millones de euros, lo que supone un incremento del 13,4 % respecto del presupuesto previsto para este ejercicio. Si bien es cierto que se incluyen 7,3 millones de euros de ingresos hoteleros, procedentes del Hotel Miramar Barcelona. A efectos de rentas hoteleras los ingresos han ascendido a 58 millones de euros, lo que supone un incremento del 1,2%, si bien es cierto que, si se le suman los ingresos recibidos, por el Hotel Meliá La Palma, vía Consorcio de Compensación de Seguros por el cierre de la zona a causa de la emergencia del volcán, la cifra asciende a 58,5 millones de euros, lo que supone un 2,2% de incremento respecto del presupuesto 2024.

El valor de la cartera a 31 de diciembre de 2024 se situó en 858.233.000 euros lo que representa una revalorización de 38,5 millones de euros (+5,11%) respecto del ejercicio anterior y de 197,85 millones de euros (+29,96%) frente al precio de compra e inversión de mejora implementada en la cartera.

El apalancamiento medio de la Sociedad se sitúa en el 36,9%, 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 13,3% 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 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 2024, el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 31 de marzo de 2025, ha formulado las cuentas y aprobado la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, 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 2024 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 2024 por importe de setenta y ocho millones novecientos veinte mil ochocientos cuarenta euros (78.920.840 €), se acuerda aplicar el resultado del ejercicio conforme a la siguiente distribución:

• Resultado del ejercicio:	78.920.840 €
• Dividendos con cargos a beneficios:	77.692.397 €
• Reserva legal:	1.228.444 €
• Dividendos con cargo a prima de emisión:	5.000.000€

*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 (i) los beneficios del ejercicio 2024, una vez aplicados los resultados de la Sociedad, de conformidad con el párrafo anterior, en la cantidad de setenta y siete millones seiscientos noventa y dos mil trescientos noventa y siete euros (77.692.397 €) y (ii) las reservas disponibles de la Sociedad, procedentes de prima de emisión, en la cantidad de cinco millones euros (5.000.000 €) que se aplicará a favor de todos los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado.*

En diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión del día 18 de diciembre, acordó un reparto de dividendos a cuenta del ejercicio 2024 por importe total de setenta millones doscientos cincuenta mil euros (70.250.000 €) por lo que resta por abonar como dividendo del ejercicio 2025 a los accionistas el importe total de siete millones cuatrocientos cuarenta y dos mil trescientos noventa y siete euros (7.442.397 €).

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. Justificación de la propuesta

El Consejo de Administración considera que la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 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 (77.692.397 €) una vez tenida 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 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 28 de mayo de 2025.

* * * *