

Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Atom Hoteles SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2025, las inversiones inmobiliarias ascienden a 152.942.848 euros y representan el 38% del total del activo.

La sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se detalla en la nota 4.1 de la memoria adjunta.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido éste como el mayor entre el valor razonable menos costes de ventas y el valor en uso. La Sociedad no ha registrado deterioro alguno sobre sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025, tal y como se indica en la nota 5. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por el experto independiente de la dirección. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 5 de la memoria adjunta.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.1.

Nos centramos en esta área debido al peso que representan las inversiones inmobiliarias y a la importancia de los juicios y estimaciones realizados por la dirección en la valoración.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron el entendimiento del proceso de determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias.

Asimismo, hemos comprobado que la vida útil considerada para cada activo es acorde con la naturaleza y características del mismo y hemos realizado pruebas comprobando la exactitud del cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente de la dirección a 31 de diciembre de 2025 sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia técnica, capacidad, objetividad e independencia del experto independiente, mediante la obtención de una confirmación por escrito de su parte y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por él en las valoraciones, con el apoyo de nuestros expertos internos.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en la nota 5.
- Comparación del valor contable de las inversiones inmobiliarias con el valor incluido en la valoración.

Adicionalmente, hemos comprobado que los desgloses incluidos en las notas 4.1 y 5 de la memoria adjunta resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo

La Sociedad ostenta la totalidad de las participaciones sociales de las sociedades Atom Hoteles Iberia, S.L., Atom Benelux, S.A., New Sanom Iberia, S.L. y Hotel Miramar Barcelona S.A. A su vez, ostenta una participación indirecta del 60% a través de New Sanom Iberia, S.L. en la sociedad Valmy Management, S.L. El total de dichas inversiones asciende a 126.745.105 euros y representa el 32% del total del activo del balance.

Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo han sido explicadas de forma detallada en la nota 6.2 de la memoria adjunta, así como las normas contables que les aplican en la nota 4.3.

Dada la relevancia de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, consideramos su valoración como un aspecto más relevante de la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron el entendimiento del proceso de determinación del valor recuperable de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo.

Hemos obtenido los estados financieros a 31 de diciembre de 2025 de las sociedades participadas y, para cada una, hemos comparado el valor contable de los fondos propios de la sociedad participada más las plusvalías tácitas con el valor de la inversión en el patrimonio de empresas del grupo de la Sociedad.

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias de dichas sociedades participadas realizadas por el experto independiente de la dirección a 31 de diciembre de 2025 sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia técnica, capacidad, objetividad e independencia del experto independiente, mediante la obtención de una confirmación por escrito de su parte y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por él en las valoraciones, con el apoyo de nuestros expertos internos.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en la nota 5.
- Comparación del valor contable de las inversiones inmobiliarias con el valor incluido en la valoración.

Por último, hemos comprobado si los desgloses incluidos en las notas 4.3 y 6.2 de la memoria adjunta resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, no hemos identificado incidencias.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

María Callejo Dosset (23866)

21 de abril de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/11343

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2025.
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Balance correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****(Expresado en euros)**

ACTIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		385.593.687	363.238.023
Inversiones inmobiliarias	5	152.942.848	144.794.827
Terrenos		41.510.528	41.510.528
Construcciones		98.366.714	101.280.821
Instalaciones		12.922.203	764.624
Construcciones en curso		143.403	1.238.864
Inversiones en empresas del grupo y asociadas		230.780.519	216.572.876
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas	6	126.745.105	126.745.105
Créditos a empresas	6 y 12.1	104.035.414	89.827.771
Inversiones financieras a largo plazo	6	1.870.320	1.870.320
Otros activos financieros		1.730.292	1.730.292
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		140.028	140.028
ACTIVO CORRIENTE		12.770.624	37.972.642
Existencias		126.600	-
Anticipos a proveedores		126.600	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		9.063.180	11.838.505
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	6	4.979.773	2.241.871
Cientes, empresas del grupo y asociadas	6 y 12.1	3.345.037	7.592.762
Otros deudores	6	60.131	1.920.269
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10.1	678.239	83.603
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6 y 12.1	-	2.487.592
Inversiones financieras a corto plazo		-	21.837
Derivados	6	-	21.837
Periodificaciones a corto plazo		168.183	67.483
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	3.412.661	23.557.225
Tesorería		3.412.661	23.557.225
TOTAL ACTIVO		398.364.311	401.210.665

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2025.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Balance correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO		314.479.751	308.556.751
FONDOS PROPIOS		314.479.751	308.556.751
Capital social	8.1	32.288.750	32.288.750
Capital escriturado		32.288.750	32.288.750
Prima de emisión	8.1	260.146.801	265.146.732
Reservas		3.796.575	2.568.132
Reserva legal	8.2	6.457.750	5.229.306
Otras reservas	8.2	(2.661.175)	(2.661.174)
Participaciones propias	8.3	(79.425)	(117.703)
Resultado del ejercicio	3	46.327.050	78.920.840
Dividendo a cuenta	3	(28.000.000)	(70.250.000)
PASIVO NO CORRIENTE		71.041.516	73.927.945
Deudas a largo plazo		70.254.442	72.507.870
Deudas con entidades de crédito	9	68.759.143	70.546.124
Otros pasivos financieros	9	1.443.833	1.443.833
Derivados	6.1 y 9	51.466	517.913
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9 y 12.1	787.074	1.420.075
PASIVO CORRIENTE		12.843.044	18.725.969
Deudas a corto plazo		10.940.605	5.014.570
Deudas con entidades de crédito	9	10.836.948	5.007.954
Derivados	9	103.657	-
Otros pasivos financieros	9	-	6.616
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.902.439	13.711.399
Acreedores varios	9	1.866.629	1.496.844
Pasivo por impuesto corriente	10.1	28.522	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10.1	7.288	12.214.555
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		398.364.311	401.210.665

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2025.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	24.858.562	24.126.706
Prestación de servicios		24.858.562	24.126.706
Gastos de personal	11.2	(156.480)	(150.143)
Sueldos, salarios y asimilados		(135.286)	(132.000)
Cargas sociales		(21.194)	(18.143)
Otros gastos de explotación	11.3	(9.617.376)	(9.670.177)
Servicios exteriores		(7.917.971)	(7.798.862)
Tributos		(1.699.405)	(1.871.315)
Amortización del inmovilizado	5	(2.996.773)	(4.931.386)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		-	70.799.985
Resultados por enajenaciones y otras	11.4	-	70.799.985
Otros resultados		(15.107)	14.168
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		12.072.826	80.189.153
Ingresos financieros		37.409.104	5.723.698
De participaciones en instrumentos de patrimonio	11.5 y 12.1	34.666.133	2.753.040
De empresas del grupo	11.5 y 12.1	2.208.281	2.227.352
De terceros	11.5	534.691	743.306
Gastos financieros		(3.495.833)	(6.131.930)
Por deudas con empresas del grupo	11.5 y 12.1	(36.599)	(49.825)
Por deudas con entidades de crédito	11.5	(3.248.263)	(6.082.105)
Otros gastos financieros	11.5	(210.971)	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	11.5	340.953	(860.081)
Cartera de negociación y otros		340.953	(860.081)
RESULTADO FINANCIERO		34.254.224	(1.268.313)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		46.327.050	78.920.840
Impuesto sobre beneficios	10.2	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		46.327.050	78.920.840

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2025.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	46.327.050	78.920.840
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	3	46.327.050	78.920.840

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2025.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	Capital Escriturado (Nota 8.1)	Prima de emisión (Nota 8.1)	Reserva legal (Nota 8.2)	Otras reservas (Nota 8.2)	Participaciones propias (Nota 8.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Dividendo a cuenta (Nota 3)	Total
Saldo a 1 de enero de 2024	32.288.750	265.146.732	3.340.387	(2.661.174)	(97.081)	18.889.190	-	316.906.804
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	78.920.840	-	78.920.840
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del ejercicio 2023	-	-	-	-	-	-	-	-
A reserva legal	-	-	1.888.918	-	-	(1.888.918)	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	(17.000.271)	-	(17.000.271)
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	(70.250.000)	(70.250.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(20.622)	-	-	(20.622)
Saldo a 1 de enero de 2025	32.288.750	265.146.732	5.229.305	(2.661.174)	(117.703)	78.920.841	(70.250.000)	308.556.751
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	46.327.050	-	46.327.050
Operaciones con socios y propietarios	-	(4.999.931)	-	-	-	-	70.250.000	65.250.069
Distribución del resultado del ejercicio 2024	-	-	-	-	-	-	-	-
A reserva legal	-	-	1.228.445	-	-	(1.228.445)	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	(77.692.397)	-	(77.692.397)
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	(28.000.000)	(28.000.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(1)	38.278	1	-	38.278
Saldo a 31 de diciembre de 2025	32.288.750	260.146.801	6.457.750	(2.661.175)	(79.425)	46.327.050	-28.000.000	314.479.751

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2025.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		46.327.050	78.920.840
2. Ajustes del resultado		(31.257.451)	(64.600.285)
a) Amortización del inmovilizado (+)	5	2.996.773	4.931.386
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-	(70.799.985)
g) Ingresos financieros (-)	11.5	(37.409.104)	(5.723.697)
h) Gastos financieros (+)	11.5	3.495.833	6.131.930
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	11.5	(340.953)	860.081
3. Cambios en el capital corriente		(10.121.456)	(5.723.625)
a) Existencias (+/-)		(126.600)	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		2.020.418	(5.850.997)
c) Otros activos corrientes (+/-)		(100.700)	(825.296)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(11.808.958)	1.415.686
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(105.617)	(964.407)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-	501.389
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		34.868.912	(1.660.958)
a) Pagos de intereses (-)		(2.638.307)	(4.063.340)
b) Cobros de dividendos (+)		34.666.133	-
c) Cobros de intereses (+)		2.824.318	610.587
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		16.768	283.486
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		-	1.508.309
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)		39.817.055	6.935.972
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(23.165.410)	(52.705.995)
a) Empresas del grupo		(11.801.398)	(25.855.531)
f) Inversiones inmobiliarias	5	(11.364.012)	(26.850.464)
7. Cobros por desinversiones (+)		-	173.951.972
a) Empresas del grupo		-	24.253.040
f) Inversiones inmobiliarias	5	-	149.698.932
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (6+7)		(23.165.410)	121.245.977
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		38.278	(20.622)
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	(20.622)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio, propio (-)		38.278	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		3.607.842	(32.343.275)
a) Emisión (+)		29.742.887	13.760.000
2. Deudas con entidades de crédito (+)		29.742.887	13.200.000
4. Otras (+)		-	560.000
b) Devolución y amortización (-)		(26.135.045)	(46.103.275)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(25.601.045)	(45.383.275)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		534.000	(720.000)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(40.442.327)	(75.046.795)
a) Dividendos (-)		(40.442.327)	(75.046.795)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (9+10+11)		(36.796.209)	(107.410.692)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)		(20.144.564)	20.771.257
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	7	23.557.225	2.785.968
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	3.412.661	23.557.225

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2025.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), constituida el 5 de enero de 2018, es una Sociedad Anónima con domicilio social y fiscal en el Paseo del Club Deportivo nº 1, Edificio 11, Parque Empresarial, La Finca, de Pozuelo de Alarcón (Madrid).

La Sociedad tiene como objeto social:

- a) El arrendamiento, adquisición y transmisión, por cualquier título o causa de inmuebles urbanos, incluidos solares y edificaciones de cualquier clase, excepto el arrendamiento financiero o leasing y cualesquiera otras actividades reservadas por ley a sociedades especiales.
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Los negocios de la Sociedad se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y se extienden principalmente al territorio español. Asimismo, forma parte de la actividad de la Sociedad tenencia de participaciones en empresas del Grupo, cuya actividad se concentra igualmente en el sector inmobiliario.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, la actividad principal de la Sociedad ha consistido en la explotación y arrendamiento de bienes inmuebles y ser holding del grupo del que se cabecera.

La Sociedad ha fijado en sus Estatutos sociales el comienzo y finalización del ejercicio social que por norma general coincide con el año natural finalizando el 31 de diciembre de cada año.

La moneda del entorno económico principal es el Euro, siendo ésta, por lo tanto, su moneda funcional.

Todos los importes incluidos en esta memoria están reflejados en euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

Tal y como se describe en la Nota 6, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes. Como consecuencia de ello la Sociedad es dominante de un Grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente. La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo. La información relativa a las participaciones en empresas del grupo se presenta en la Nota 6.

Con fecha 24 de enero de 2020, la Sociedad adquirió la sociedad dependiente Atom Benelux, S.A., sumándose al grupo de sociedades.

Con fecha 29 de marzo de 2022, la Sociedad adquirió la sociedad dependiente Atom Barcelona Les Corts, S.L., sumándose al grupo de sociedades. El 21 de julio de 2023 se otorgó escritura de fusión por absorción, inscrita en el Registro Mercantil el 7 de agosto de 2023, por la que Barcelona Les Corts, S.L. fue absorbida por la Sociedad (Nota 18).

Con fecha 15 de enero de 2024, la Sociedad adquirió la sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A., sumándose al grupo de sociedades.

Los Administradores han formulado el 27 de marzo de 2026 las cuentas anuales consolidadas de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes del ejercicio 2025, que muestran unos beneficios consolidados de 54.601.367 miles de euros y un patrimonio neto consolidado de 338.693 miles de euros (86.811 miles de euros y 321.301 miles de euros en 2024).

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2025, cuenta con 868 accionistas, que poseen el 99,97% de las acciones de la Sociedad, ninguno de ellos tiene control (Nota 8.1). El 0,029% de las acciones restantes, las tiene la Sociedad en autocartera (Nota 8.3).

Régimen de SOCIMI

Con fecha 7 de junio de 2018, se comunicó a la Agencia Tributaria la opción por parte de la Sociedad por el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Adicionalmente, con fecha 28 de septiembre de 2018, las filiales, New Sanom, S.L.U. y Atom Hoteles Iberia, S.L.U., solicitaron a la Agencia Tributaria la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. La fecha efectiva de adopción de este régimen para las sociedades fue el 7 de febrero de 2018 y 22 de marzo de 2018, respectivamente.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

La Sociedad es dominante del Grupo Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, y como tal los requisitos de inversión establecidos se calculan sobre las cifras que figuran en las correspondientes cuentas anuales consolidadas.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo del Grupo deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de las sociedades del grupo antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por el Grupo, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

- Art. 4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (véase Nota 2.4).

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

La Sociedad Dominante, con fecha 27 de noviembre de 2018, terminó su proceso de salida al MAB (Mercado Alternativo Bursátil, actualmente denominado BME Growth), cumpliendo con la normativa vigente, beneficiándose del régimen fiscal "SOCIMI".

El incumplimiento de tales condiciones supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

En consecuencia, considerando que se cumplen todas las condiciones anteriormente descritas, las cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2025, formuladas por los Administradores, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo el Régimen SOCIMI.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las Cuentas Anuales se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, así como las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias (Orden 28 de diciembre de 1994) siempre y cuando no sea incompatible con el Plan General de Contabilidad.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las Cuentas Anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta a efectos comparativos, cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2024 aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 30 de junio de 2025.

En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.4 Empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2025 un fondo de maniobra negativo de 72.420 euros. Adicionalmente tiene tesorería restringida por un importe de 1.964.419 euros, por lo que el fondo de maniobra efectivo asciende a 1.961.300 euros.

Tal como se comenta en la nota de hechos posteriores, con fecha 4 de marzo de 2026, la Sociedad ha firmado un préstamo con garantía hipotecaria sobre el hotel Alegría Costa por importe de 15.000.000 euros destinado a cancelar la financiación existente de 29 de abril de 2019 otorgado por Banco Pichincha, S.A por importe de 7.467.615 euros y registrada en el pasivo corriente a cierre del ejercicio 2025. La nueva financiación tiene un vencimiento de 15 años. Esta situación solventa el fondo de maniobra negativo a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las Cuentas Anuales de la Sociedad, los administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales:

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para las inversiones inmobiliarias. La vida útil de las inversiones inmobiliarias se estima en relación con el periodo en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos y considerando su valor residual. La Sociedad revisa en cada cierre la vida útil de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Evaluación de indicios de deterioro y valoración de las inversiones inmobiliarias

Asimismo, al cierre de cada ejercicio, los administradores de la Sociedad evalúan la existencia de indicadores de deterioro de sus inversiones inmobiliarias y, en su caso, determinan su importe recuperable a partir de valoraciones realizadas por expertos independientes. La evaluación de la existencia de indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias y, en su caso, la determinación de su importe recuperable requiere de la aplicación de juicio y la realización de estimaciones. Dichas valoraciones incluyen hipótesis y estimaciones que tienen cierto grado de incertidumbre, influenciado, entre otros, por aspectos derivados de los efectos de la situación económica actual con altas tasas de inflación e incremento de tipos de interés, así como de la evolución de la actividad hotelera.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

Evaluación de evidencias objetivas de deterioro y test de deterioro del valor de las inversiones en empresas del grupo

Los administradores de la Sociedad evalúan al cierre del ejercicio la existencia de evidencias objetivas de deterioro de sus inversiones en empresas del grupo y, en su caso, realizan la prueba de deterioro de las inversiones en empresas del grupo al cierre del ejercicio. La valoración de las inversiones en empresas del grupo, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores estiman el valor teórico contable, tomando en consideración el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Estas plusvalías tácitas se calculan en base a las valoraciones de inversiones inmobiliarias realizadas por expertos independientes y al valor neto contable de los activos hoteleros de cada sociedad, lo que requiere de la aplicación de juicio y la realización de estimaciones. Las valoraciones de inversiones inmobiliarias incluyen hipótesis y estimaciones que tienen cierto grado de incertidumbre, influenciado, entre otros, por aspectos derivados de los efectos de la situación económica actual con altas tasas de inflación e incremento de tipos de interés, así como de la evolución de la actividad hotelera.

Cumplimiento de los requisitos que regulan el régimen de SOCIMI

Adicionalmente la Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores de la Sociedad realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, los Administradores consideran que dichos requisitos están siendo cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.6 Reparto obligatorio de dividendos

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de Ley 11/2009.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios no distribuidos, en su caso, deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que las sociedades del Grupo no tributaban por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, formulada por los Administradores de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, así como la distribución del resultado del ejercicio 2024 aprobada por la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2025, es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficios)	46.327.050	78.920.840
	46.327.050	78.920.840
Aplicación		
A reserva legal	-	1.228.443
A dividendos	46.327.050	77.692.397
	46.327.050	78.920.840

Dividendo a cuenta 2025

Con fecha 26 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la sociedad, aprobó distribuir un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio de 28.000.000 euros, el cual fue abonado a los accionistas en fecha 16 de julio de 2025, una vez deducidos 6.073.789,72 euros, correspondientes a las retenciones, según marca la legislación fiscal (Nota 10). Esta cantidad fue deducida del pago a cada accionista y se adeuda a la Administración Pública al momento de cierre del ejercicio, para ser autoliquidada mediante el modelo 123 de IRPF en el transcurso del mes de julio de 2025.

El estado contable provisional formulado por el Consejo de Administración, de acuerdo con los requisitos legales, que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dividendos fue el siguiente:

	Euros
Estado Contable Provisional Formulado el 26 de junio de 2025	
Tesorería disponible a 1 de junio de 2025	19.670.005
Operaciones de entrada de tesorería	31.308.599
Operaciones de salida de tesorería	(20.300.527)
Previsión pago de dividendo	(28.000.000)
Previsión de liquidez a 30 de junio de 2025	2.678.077

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresada en euros)

Dividendo a cuenta 2024

Con fecha 16 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la sociedad, aprobó distribuir un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio de 70.250.000 euros, el cual fue abonado a los accionistas en fecha 30 de diciembre de 2024, una vez deducidos 12.020.348 de euros, correspondientes a las retenciones, según marca la legislación fiscal (Nota 10). Esta cantidad fue deducida del pago a cada accionista y se adeuda a la Administración Pública al momento de cierre del ejercicio, para ser autoliquidada mediante el modelo 123 de IRPF en el transcurso del mes de enero de 2025.

El estado contable provisional formulado por el Consejo de Administración, de acuerdo con los requisitos legales, que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dividendos fue el siguiente:

	Euros
Estado Contable Provisional Formulado el 16 de diciembre de 2024	
Tesorería disponible a 10 de diciembre de 2024	3.008.995
Operaciones de entrada de tesorería	81.971.000
Operaciones de salida de tesorería	(5.200.000)
Previsión pago de dividendo	(70.250.000)
Previsión de liquidez a 31 de diciembre de 2024	9.529.995

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el importe de las reservas no distribuibles se corresponde con la reserva legal. Asimismo, la prima de emisión no es distribuible en el importe que provocase que el patrimonio neto fuera inferior a la cifra de capital social.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas Cuentas Anuales son los siguientes:

4.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance de las presentes Cuentas Anuales recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado o ambos.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con hoteles, que se encuentran arrendados a terceros.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de construcción. El coste de la inversión inmobiliaria adquirida mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Los gastos de mantenimiento o reparaciones que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integran, o su vida útil se adeudan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La Sociedad reclasifica una inversión inmobiliaria a inmovilizado material cuando comienza a utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o prestación de servicios o bien para fines administrativos.

La Sociedad reclasifica una inversión inmobiliaria a existencias cuando inicia una obra encaminada a producir una transformación sustancial del inmueble con la intención de venderlo.

La Sociedad reclasifica un inmovilizado material a inversión inmobiliaria cuando deja de utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos y se destina a obtener rentas o plusvalías o ambas.

La Sociedad reclasifica una existencia a inversión inmobiliaria cuando el inmueble es objeto de arrendamiento operativo o se va a destinar a ese fin.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización. Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los años de vida útil estimada, como promedio de los diferentes elementos que lo integran, tal como se indica a continuación:

	Vida útil (años)
Construcciones	35 - 61
Instalaciones	10

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que pudieran proceder. La asignación del citado deterioro, así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad vigente. Adicionalmente, se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguiente de las inversiones inmobiliarias deterioradas, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pudiera estar deteriorado.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La Sociedad evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro de valor.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos independientes, siendo la fecha de valoración 31 de diciembre de 2025, habiendo sido realizada por Savills Valoraciones Y Tasaciones, S.A.U., estando detallada la metodología e hipótesis utilizadas a tales efectos en la Nota 5 de la presente memoria.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

4.2 Arrendamientos

a) Contabilidad del arrendador

Arrendamiento operativo

La Sociedad tiene como actividad ordinaria el arrendamiento de activos inmobiliarios bajo contratos de arrendamiento operativo a terceros.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos, resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en el apartado 4.1.

Los ingresos y gastos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos y gastos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance, conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

La modificación de las cláusulas de los contratos de arrendamiento, diferente del ejercicio de una opción de renovación prevista en los mismos, que implique una clasificación diferente del arrendamiento si se hubiera considerado al inicio del contrato, se reconoce como un nuevo contrato durante el plazo residual. Sin embargo; los cambios de estimación o modificaciones en los antecedentes o circunstancias no suponen una nueva clasificación del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago o incentivo que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

4.3 Activos financieros

a) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los instrumentos de patrimonio que se mantienen para negociar, y que no se deben valorar al coste, y sobre los que se ha realizado la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Adicionalmente, se incluyen aquellos activos financieros designados, en el momento del reconocimiento inicial de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría, para eliminar o reducir significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.



c) Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

4.4 Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

b) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Pasivos que se mantienen para negociar.
- b) Aquellos designados irrevocablemente desde el momento del reconocimiento inicial para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, dado que:
 - ☐ Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
 - ☐ Se gestiona un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilita información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.
- c) Pasivos financieros híbridos no segregables incluidos opcionalmente y de forma irrevocable.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

Valoración inicial y posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, siendo éste el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial los pasivos financieros comprendidos en esta categoría se valoran a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

En el caso de los bonos convertibles, el Grupo determina el valor razonable del componente de pasivo aplicando el tipo de interés para bonos no convertibles similares. Este importe se contabiliza como un pasivo sobre la base del coste amortizado hasta su liquidación en el momento de su conversión o vencimiento. El resto de los ingresos obtenidos se asigna a la opción de conversión que se reconoce en el patrimonio neto.

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias, los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimiento de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

La Sociedad presenta en el estado de flujos de efectivo los pagos y cobros procedentes de activos y pasivos financieros de rotación elevada por su importe neto. A estos efectos se considera que el periodo de rotación es elevado cuando el plazo entre la fecha de adquisición y la de vencimiento no supere seis meses.

A efectos del estado de flujos de efectivo, se incluyen como efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos bancarios que son exigibles a la vista y que forman parte de la gestión de tesorería de la Sociedad. Los descubiertos bancarios se reconocen en el balance como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

4.6 Impuestos sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En el caso de las combinaciones de negocios en los que no se hubieran reconocido separadamente activos por impuesto diferido en la contabilización inicial por no cumplir los criterios para su reconocimiento, los activos por impuesto diferido que se reconozcan dentro del periodo de valoración y que procedan de nueva información sobre hechos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición, supondrán un ajuste al importe del fondo de comercio relacionado. Tras el citado periodo de valoración, o por tener origen en hechos y circunstancias que no existían a la fecha de adquisición, se registrarán contra resultados o, si la norma lo requiere, directamente en patrimonio neto.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

Régimen SOCIMI

Con fecha 7 de junio de 2018, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por la Junta General de Accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. La fecha efectiva de adopción de este régimen para la Sociedad fue el 5 de enero de 2018.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo (actual artículo 26 de Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades).

Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó a partir del 5 de enero de 2018 sin perjuicio de que, a dicha fecha, la Sociedad no cumplía con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

4.7. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

4.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos derivados de la actividad de arrendamiento se reconocen según lo descrito en la Nota 4.2.

Ingresos por intereses y dividendos

La Sociedad reconoce los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad reconoce los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho de la Sociedad a recibirlos.

En la valoración inicial de los activos financieros, la Sociedad registra de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Como consecuencia de ello, dichos importes no se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada o cualquier sociedad participada por esta última desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión. Este criterio, se aplica independientemente del criterio de valoración de los instrumentos de patrimonio, por lo que para los instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable se reduce igualmente el valor de la inversión, reconociendo el aumento del valor posterior en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el patrimonio neto, atendiendo a la clasificación de los instrumentos.

4.9 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y el resultado del ejercicio. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

4.10 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias. Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas participaciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta del correspondiente efecto fiscal, de los ingresos obtenidos.

Con fecha 7 de junio de 2018, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por la Junta General de Accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Como parte de las exigencias para el acogimiento al régimen SOCIMI, las acciones de la Sociedad deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria.

La Sociedad, con fecha 27 de noviembre de 2018, terminó su proceso de salida al MAB (Mercado Alternativo Bursátil), actualmente denominado segmento BME Growth de BME MTF Equity, cumpliendo con la normativa vigente, beneficiándose del régimen fiscal "SOCIMI".

4.11 Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las provisiones no incluyen el efecto fiscal, ni las ganancias esperadas por la enajenación o abandono de activos.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las Cuentas Anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales, sino que se informa sobre los mismos en las Notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.12 Provisiones por indemnizaciones

Las indemnizaciones por cese involuntario se reconocen en el momento en que existe un plan formal detallado y se ha generado una expectativa válida entre el personal afectado de que se va a producir la rescisión de la relación laboral, ya sea por haber comenzado a ejecutar el plan o por haber anunciado sus principales características.

4.13 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones entre empresas del grupo, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, incluyendo inversiones en empresas del grupo, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, en su caso, se registraría de acuerdo con la sustancia económica subyacente, ya sea como una aportación o una distribución de dividendos.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

4.14 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, el cual ha sido elaborado utilizando el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entrada o salida de dinero en efectivo y equivalentes de efectivo.
- Actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades ordinarias de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos del estado de flujos de efectivo de la Sociedad se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.15 Combinaciones de negocios

En las combinaciones de negocios, excepto las fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de un negocio entre empresas del grupo, la Sociedad aplica el método de adquisición.

La fecha de adquisición es aquella en la que la Sociedad obtiene el control del negocio adquirido. En el caso de fusiones y escisiones, la fecha de adquisición se produce con la aprobación de la transacción por la Junta General de Accionistas. No obstante, cuando la transacción se aprueba con anterioridad al cierre del ejercicio, pero la inscripción en el Registro Mercantil se produce con posterioridad al plazo legal para la formulación de las cuentas anuales, la Sociedad reconoce la transacción en las cuentas anuales del ejercicio en el que se inscribe, reexpresando los saldos comparativos del ejercicio anterior.

El coste de la combinación de negocios se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos, los instrumentos de patrimonio neto emitidos y cualquier contraprestación contingente que dependa de hechos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones a cambio del control del negocio adquirido.

El coste de la combinación de negocios excluye cualquier desembolso que no forma parte del intercambio por el negocio adquirido. Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gasto a medida que se incurren.

Durante 2023, la Sociedad realizó una operación de fusión por la que absorbió a la sociedad participada Atom Barcelona Les Corts, S.L., sociedad dependiente directa, cuyo control se había adquirido en 2022 (Nota 18).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2025					
Coste					
Terrenos	41.510.528	-	-	-	41.510.528
Construcciones	112.742.307	-	(131.323)	-	112.610.984
Construcciones en curso	1.238.854	27.188	-	(1.122.639)	143.403
Instalaciones	872.818	11.334.200	(85.271)	1.122.639	13.244.386
	156.364.507	11.361.388	(216.594)	-	167.509.301
Amortización acumulada					
Construcciones	(11.461.486)	(2.782.784)	-	-	(14.244.270)
Instalaciones	(108.194)	(213.989)	-	-	(322.183)
	(11.569.680)	(2.996.773)	-	-	(14.566.453)
Valor neto contable	144.794.827	8.287.236	(139.216)	-	152.942.848
Ejercicio 2024					
Coste					
Terrenos	79.433.161	5.453.701	(41.151.540)	(2.224.794)	41.510.528
Construcciones	132.828.990	18.650.138	(44.014.590)	5.277.769	112.742.307
Construcciones en curso	1.009.900	2.290.700	-	(2.061.746)	1.238.854
Instalaciones	1.925.795	455.926	(517.674)	(991.229)	872.818
	215.197.846	26.850.465	(85.683.804)	-	156.364.507
Amortización acumulada					
Construcciones	(13.298.099)	(4.855.764)	6.692.377	-	(11.461.486)
Instalaciones	(125.053)	(75.622)	92.481	-	(108.194)
	(13.423.152)	(4.931.386)	6.784.858	-	(11.569.680)
Valor neto contable	201.774.694	21.919.079	(78.898.946)	-	144.794.827

Descripción de los principales movimientos

En el ejercicio 2025 se han registrado altas correspondientes con las reformas que han tenido lugar en los hoteles Meliá Valencia, Les Corts, Gran Hotel La Florida y Sol Falcó.

Durante el año 2024, las principales altas en terrenos y construcciones correspondieron al inmueble Gran Hotel La Florida (Barcelona), adquirido con fecha 15 de enero de 2024. Las bajas registradas correspondieron en su mayoría a la venta de los Hoteles Labranda Costa Mogán (14.094 miles de euros), Exe Coruña (12.746 miles de euros) y Labranda Costa Adeje (52.060 miles de euros). Ver precio de venta en Nota 11.6.

Las altas del año 2024 en instalaciones se referían a los inmuebles Meliá Valencia y Ilunion Les Corts y las construcciones en curso correspondían a la reforma que llevada a cabo en el Gran Hotel La Florida, cuya finalización se ha producido en 2025.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresada en euros)

Detalle de inversiones inmobiliarias

El detalle de los inmuebles registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Hotel	Localidad	Titularidad	Fecha de adquisición	Nº hab.	Categoría	Arrendataria
Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	100%	21/02/2018	200	4*	Gestihostels Costa Ballena, S.L. (grupo Alegría)
Meliá Valencia	Valencia	100%	22/05/2019	303	4*	Meliá Hotels International, S.A. (Grupo Meliá)
Senator Cádiz	Cádiz	100%	03/12/2019	91	4*	Grupo Hoteles Playa, S.A.
NH Las Tablas	Madrid	100%	30/12/2019	149	4*	NH Hoteles España, S.A.
Ilunion Les Corts	Barcelona	100%	29/03/2022	213	4*	Ilunion Hotels, S.A.
Gran Hotel La Florida	Barcelona	100%	15/01/2025	70	5*GL	Sunset Hotel Barcelona, S.A.U.
Total				1.026		

Test de deterioro

Al 31 de diciembre de 2025, la dirección y los administradores de la Sociedad han estimado que no existen indicios de deterioro de sus inversiones inmobiliarias. De igual forma, a 31 de diciembre de 2024, no se identificaron indicios de deterioro en ninguno de los inmuebles.

En todo caso y con independencia de que no se hayan identificado al 31 de diciembre de 2025 indicios de deterioro, al cierre del ejercicio, la Sociedad estima el valor recuperable de los inmuebles de su propiedad sobre la base de la valoración llevada a cabo por expertos independientes (Savills Valoraciones Y Tasaciones, S.A.U. al 31 de diciembre de 2025 y 2024), que ha confirmado que no hay deterioro alguno en las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias ha sido estimado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración observables en el mercado y que estén disponibles basándose en menor medida en estimaciones específicas de las entidades.

La metodología de valoración adoptada por Savills Valoraciones Y Tasaciones, S.A.U. para la determinación del valor recuperable del patrimonio inmobiliario de la Sociedad ha sido el método de descuento de flujos esperados de caja en función de la duración y condiciones de los contratos de arrendamiento, y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.) además de contrastar la información con evidencia de comparables.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generarán los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone que la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras las formalizaciones de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y la inversión.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

Por lo tanto, las variables clave del método de capitalización son la determinación de los ingresos netos, el período de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada período y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujos de caja de efectivo.

Las rentabilidades estimadas dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles.

El importe total resultando de la valoración realizada para los inmuebles de la Sociedad es el siguiente:

Sociedad	31/12/2025	31/12/2024
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	227.690.000	206.320.000
Total	227.690.000	206.320.000

Las tasas de descuento utilizadas por los expertos independientes a 31 de diciembre de 2025 se han situado entre el 7% y el 8% en función del activo (entre el 7% y el 8% en 2024). Asimismo, la Exit Yield utilizada se ha situado entre el 5,5% y el 6,5% (entre el 5,5% y el 6,5% en 2024).

Para el año 2025, si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese en 50 puntos básicos de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad se habría estimado en 7.171.000 euros menos o 10.999.000 euros más. En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriesen un 5% de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en 14.322.000 euros menos o 12.015.000 euros más.

Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están expuestos los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen elementos totalmente amortizados.

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Las inversiones inmobiliarias registradas en este epígrafe garantizan mediante hipotecas los préstamos descritos en la Nota 9 de esta memoria.

Otra información

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen compromisos de compra o de venta de inversiones inmobiliarias.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio relacionadas con las inversiones inmobiliarias.

La Sociedad tiene el 100% de las inversiones inmobiliarias, que son establecimientos hoteleros, arrendadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

La actividad a la que se destinan las inversiones inmobiliarias de la sociedad es a la actividad hotelera.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

En caso de que el sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se viesen afectados negativamente por cualquier causa (como por ejemplo pandemias, catástrofes naturales o crisis económicas), los arrendatarios de los hoteles podrían sufrir descensos en su ratio de ocupación hotelera y/o en su precio medio diario por habitación, lo que podría provocar un empeoramiento de su situación financiera y, por tanto, intentos por parte de los arrendatarios de renegociar sus actuales contratos de arrendamiento en condiciones más desfavorables para la Sociedad, incumplimientos o incluso la resolución de dichos contratos. Adicionalmente, la mayoría de los contratos de arrendamiento de los hoteles de la Sociedad contienen cláusulas que contemplan un componente variable en las rentas pactadas en función de determinados ingresos obtenidos por sus arrendatarios. Por tanto, cualquier descenso en la actividad turística en las ciudades donde se encuentran los hoteles propiedad de la Sociedad que afectara a la ocupación de los mismos podría reducir directamente los ingresos de la Sociedad y afectar, en consecuencia, al cumplimiento de sus previsiones o estimaciones. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad. No obstante, los administradores estiman a la fecha que actualmente no existen riesgos relevantes de esta naturaleza que afecten al valor de las inversiones inmobiliarias o la actividad de la Sociedad.

5.1 Arrendamientos operativos (sociedad arrendadora)

La totalidad de las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los ingresos procedentes de dichos arrendamientos han ascendido a 24.858.562 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 (24.126.706 euros en 2024).

Los contratos de arrendamiento tienen una duración entre 5 y 20 años. Los contratos establecen una renta mínima garantizada que dependiendo del hotel se ha fijado entre 277.602 euros y 2.792.675 euros anuales, en caso de que la renta variable no llegue a cierta cantidad.

Dicha renta variable se establece de forma diferente en cada contrato en:

- Una horquilla que oscila entre el 10% y el 35%, dependiendo del hotel, sobre los ingresos totales, o
- Una horquilla que oscila entre el 10% y el 35% dependiendo si los ingresos corresponden sobre los ingresos por habitación, por "food and beverage" o por otros departamentos (parking).

Dichos contratos de arrendamiento no recogen cuotas contingentes distintas de la renta variable anteriormente mencionada.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente, siguiendo el criterio de la renta mínima:

Euros	31/12/2025	31/12/2024
Hasta un año	9.392.805	9.085.733
Entre uno y cinco años	31.304.911	32.096.692
Más de cinco años	56.938.193	63.231.927
Total	97.635.910	104.414.352

La Sociedad no ha suscrito ningún contrato de arrendamiento operativo en el que actúe como arrendataria.

El importe de las rentas variables contabilizadas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 ha ascendido a 3.570.528 euros (5.072.473 euros en 2024).

La Sociedad no ha realizado operaciones de arrendamiento financiero durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Los gastos operativos asociados a las inversiones inmobiliarias han ascendido a 5.960.991 euros en 2025 (2.150.859 euros en 2024).

6. ACTIVOS FINANCIEROS**6.1. Análisis por categorías**

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", sin considerar el efectivo, es el siguiente:

(Euros)	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Activos financieros no corrientes			
Activos financieros a coste	6.3	126.745.10 5	126.745.105
Activos financieros a coste amortizado	6.4	105.905.73 4	91.698.091
Activos financieros corrientes			
Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	6.2	-	21.837
Activos financieros a coste amortizado	6.4	8.384.941	14.242.494
Total		241.035.78 0	232.707.527

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresada en euros)

6.2. Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

Este importe corresponde al derivado financiero contratado por la Sociedad, que no califica de cobertura contable, con el objeto de cubrir el riesgo de tipo de interés.

La valoración del derivado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

Sociedad	Nocional	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Ejercicio 2025				
Kutxabank	12.917.143	15/07/2024	17/01/2039	(155.123)
Total	12.917.143			(155.123)
Ejercicio 2024				
Kutxabank.	12.917.143	15/07/2024	17/01/2039	21.837
	12.917.143	15/07/2024	17/01/2039	(517.913)
Total	12.917.143			(496.076)

La variación en el valor razonable de los derivados financieros se ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 340.953 euros de ingreso (860.081 euros de gasto en 2024) (Nota 11.5).

En el ejercicio 2024 se canceló el derivado contratado con Caixabank por un nocional de 34.687.640 euros, para cubrir el riesgo de tipo interés del préstamo que financiaba los activos Labranda Costa Mogán y Labranda Costa Adeje, por la cancelación del mismo en el momento de enajenación de los activos. Dicha baja implicó un cobro de efectivo de 1.701.400 euros.

Adicionalmente, con motivo de la adquisición del activo Gran Hotel La Florida, se dio de alta en el ejercicio 2024 un derivado, contratado con Kutxabank, para cubrir el riesgo de tipo de interés del préstamo que lo financia.

6.3. Activos financieros a coste

El importe registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponde en su totalidad a inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, con el siguiente detalle:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Instrumentos de patrimonio		
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	82.348.985	82.348.985
New Sanom Iberia, S.L.U.	10.540.589	10.540.589
Atom Benelux, S.A.	8.000.000	8.000.000
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	25.855.531	25.855.531
Total	126.745.105	126.745.105

Con fecha 15 de enero de 2024, la sociedad adquirió el total de las acciones de la sociedad Hotel Miramar Barcelona, S.A. propietaria del hotel del mismo nombre, por importe de 25.855.531 euros.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

El detalle de las participaciones en empresas del grupo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Nombre	Forma Jurídica	Actividad	Domicilio Social	Fracción de capital		Derechos de voto	
				Directo (%)	Indirecto (%)	Directo (%)	Indirecto (%)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sociedad Limitada Unipersonal	Alquiler de bienes inmobiliarios	Paseo del Club Deportivo 1, Pozuelo de Alarcón (Madrid)	100	-	100	-
Atom Benelux, S.A.	Sociedad Anónima	Alquiler de bienes inmobiliarios	Rue Blanche 4-6, 1000 Bruselas (Bélgica)	100	-	100	-
New Sanom Iberia, S.L.U.	Sociedad Limitada Unipersonal	Alquiler de bienes inmobiliarios	Paseo del Club Deportivo 1, Pozuelo de Alarcón (Madrid)	100	-	100	-
Valmy Management, S.L.	Sociedad Limitada	Alquiler de bienes inmobiliarios	Paseo del Club Deportivo 1, Pozuelo de Alarcón (Madrid)	-	60	-	60
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	Sociedad Anónima Unipersonal	Prestación de servicios hoteleros	Plaça Carlos Ibàñez 3, Barcelona	100	-	100	-

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad Valmy Management S.L. está participada al 60% por Atom Hoteles SOCIMI, S.A. de forma indirecta a través de New Sanom Iberia, S.L.U.

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Las sociedades Atom Hoteles Iberia, S.L.U. y Hotel Miramar Barcelona, S.A. son auditadas.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las Cuentas Anuales, de las sociedades participadas, son los siguientes:

Sociedad	Capital	Prima de emisión	Reservas	Total Patrimonio Neto	Resultado de explotación	Resultado del ejercicio	Valor en libros
Ejercicio 2025							
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	385.914	980.695	95.453.961	107.132.433	49.076.985	38.618.794	82.348.985
Atom Benelux, S.A.	4.089.872	-	(3.193.035)	107.861	(838.151)	(1.004.697)	10.540.589
New Sanom Iberia, S.L.U. (*)	3.000	12.028.784	478.265	12.962.643	(269)	452.594	8.000.000
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	291.133	-	(9.943.769)	14.262.918	(1.931.668)	(2.194.001)	25.855.531
Total							126.745.105
Ejercicio 2024							
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	385.914	980.695	87.092.691	93.934.509	18.345.474	5.475.209	82.348.985
Atom Benelux, S.A.	4.089.872	-	(2.139.128)	896.837	149.845	(1.053.907)	10.540.589
New Sanom Iberia, S.L.U. (*)	3.000	12.028.784	478.265	13.602.604	(1.225)	1.092.555	8.000.000
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	291.133	-	(26.983.984)	(9.372.644)	(2.247.313)	17.320.207	25.855.531
Total							126.745.105

(*) Los valores de New Sanom Iberia, S.L.U., incluyen una participación del 60% en Valmy Management, S.L.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

Los Administradores evalúan anualmente la existencia de evidencias objetivas de deterioro sobre las inversiones en empresas del Grupo, concluyendo que al 31 de diciembre de 2025 no existen potenciales evidencias objetivas de deterioro.

Para determinar el valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo, los administradores de la Sociedad realizan las estimaciones considerando el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas asociadas a los activos inmobiliarios que poseen esas sociedades, para lo que se utilizan valoraciones realizadas por expertos independientes (Savills Valoraciones Y Tasaciones, S.A.U.). El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de las sociedades participadas ha sido estimado por los expertos valoradores independientes mediante la utilización de las mismas técnicas de valoración detalladas en el apartado Test de deterioro de la Nota 5 sobre Inversiones inmobiliarias de esta memoria (véase Nota 5). Como resultado de la estimación no se ha identificado la necesidad de registrar deterioro alguno al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, la sociedad ha recibido dividendos de sus participadas de acuerdo con el siguiente detalle:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dividendos		
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	33.586.988	2.213.083
New Sanom Iberia, S.L.U.	1.079.145	539.957
Total	34.666.133	2.753.040

6.4. Activos financieros a coste amortizado

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Activos financieros a coste amortizado no corrientes		
Créditos a empresas del grupo y asociadas	104.035.414	89.827.771
Otros activos financieros	1.730.292	1.730.292
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	140.028	140.028
Activos financieros a coste amortizado corrientes		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.979.773	2.241.871
Clientes, empresas del grupo y asociadas	3.345.037	7.592.762
Otros deudores	60.131	1.920.269
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	2.487.592
Total	114.290.675	105.940.585

El valor razonable de estos activos financieros, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difiere significativamente de su valor contable.

Otros activos financieros no corrientes

El importe recogido en este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024, por 1.730.292 euros, corresponde a las fianzas recibidas según los contratos de arrendamientos vigentes, que han sido depositadas por la Sociedad ante los Organismos Públicos correspondientes.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

Créditos a empresas del grupo y asociadas

Los créditos a empresas del grupo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponden en 89.487.790 euros (2024: 89.827.771 euros) a la financiación concedida por la Sociedad a la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U.

El crédito a largo plazo concedido a Atom Hoteles Iberia, S.L.U. corresponde con las diferentes líneas de crédito que se detallan a continuación:

- Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad concedió una línea de crédito hasta un límite de 111.000.000 euros por la que se habían dispuesto 101.050.967 euros a 31 diciembre de 2023.
- Con fecha 9 de julio de 2018, la Sociedad concedió una línea de crédito hasta un límite de 17.000.000 euros. A 31 de diciembre de 2023 no se había dispuesto importe alguno.

Con fecha 28 de junio de 2023 se suscribió una adenda a los contratos anteriores entre la Sociedad y Atom Hoteles Iberia, S.L., por los que quedaron novados en su importe máximo y agrupados en una única financiación, de forma que la línea de crédito queda aumentada hasta la cantidad de 149.430.000 euros, ampliándose el vencimiento de estas deudas hasta el 9 de enero de 2031. Tanto el principal como los intereses devengados serán amortizados a la fecha de vencimiento.

A 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de cobro, por 89.487.790 euros (2024: 89.827.771 euros), corresponde a 68.514.335 euros (2024: 71.014.335 euros) de principal y 20.973.455 euros (2024: 18.813.436 euros) de intereses devengados pendientes de cobro.

A 31 de diciembre de 2025, dicho crédito ha devengado unos ingresos financieros de 2.160.019 euros (2.227.352 euros en 2024), registrados en el epígrafe de "Ingresos financieros de empresas del grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 11.5).

Durante el 2025, la Sociedad ha formalizado una línea de crédito con vencimiento en el 2030, cuyo saldo a 31 de diciembre de 2025 14.547.624 euros. A 31 de diciembre de 2025 ha devengado un ingreso financiero por importe de 258.634 euros (2024: 16.129 euros).

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

El importe registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 por 2.487.592 euros correspondía principalmente al saldo a cobrar por cuenta corriente de la Sociedad con la sociedad participada Hotel Miramar Barcelona, S.A., por pagos realizados en nombre de esta y otros conceptos. Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2024 también se encontraban registrados 281 euros por cuenta corriente deudora con Atom Benelux, S.A. En el 2025 se ha formalizado un crédito con vencimiento en el 2025, siendo reclasificado al largo plazo.

Clientes por ventas y prestaciones de servicios

La Sociedad tiene políticas para asegurar que la prestación de servicios se efectúe a clientes con un historial de crédito adecuado.

Correcciones valorativas por deterioro

A 31 de octubre de 2025 y 2024, la Sociedad no ha registrado importe alguno por este concepto.

Desglose por vencimientos

A 31 de diciembre de 2025, los importes de los activos financieros a coste amortizado clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

(Euros)	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Activos financieros a coste amortizado							
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	104.035.414	104.035.414
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	1.730.292	1.730.292
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.979.773	-	-	-	-	140.028	5.119.801
Clientes, empresas del grupo y asociadas	3.345.037	-	-	-	-	-	3.345.037
Otros deudores	60.131	-	-	-	-	-	60.131
Total	8.384.941	-	-	-	-	105.905.734	114.290.675

6.5. Pérdidas y ganancias netas por categoría de activos financieros

No se han producido pérdidas por deterioro de cuentas a cobrar de clientes, ni reversión de las mismas, en 2025 ni en 2024.

En 2025, las ganancias de los instrumentos financieros de la Sociedad corresponden a los intereses de los créditos con empresas del grupo, y a la variación del valor razonable del instrumento financiero derivado (Nota 11.7).

En 2024, las únicas ganancias de los instrumentos financieros de la Sociedad corresponden a los intereses de los créditos con empresas del grupo, mientras que las pérdidas en 2024 corresponden con la variación del valor razonable del instrumento financiero derivado (Nota 11.7).

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Cuentas corrientes a la vista	3.412.661	23.557.225
Total	3.412.661	23.557.225

Dentro del epígrafe de efectivo se incluye el efectivo y los importes en cuentas corrientes. El grupo mantiene toda su tesorería en entidades bancarias de primer nivel y reconocida solvencia, todas ellas denominadas en euros.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene una tesorería restringida de 1.891.999 euros (1.781.034 euros en 2024) para el pago del servicio a la deuda.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

8. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

8.1. Capital y prima de emisión

El capital social a la fecha de constitución de la Sociedad se componía de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por los accionistas Bankinter, S.A. y Global Mergers Acquisitions Capital, S.L.

Con fecha 2 de febrero de 2018, los accionistas de la Sociedad dominante decidieron ampliar el capital de la misma en la cantidad de 24.777.500 euros mediante la creación de 24.777.500 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 222.997.500 euros. Dicha escritura de ampliación de capital está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de marzo de 2018.

Con fecha 24 de septiembre de 2019, los accionistas de la Sociedad decidieron ampliar el capital de la misma en la cantidad de 7.451.250 euros mediante la creación de 7.451.250 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 72.277.125 euros. Dicha escritura de ampliación de capital está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 25 de noviembre de 2019.

El 8 de abril de 2019 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 4.955.882 euros.

El 29 de junio de 2020 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 7.033.902 euros.

El 22 de abril de 2021 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 4.917.229 euros.

El 22 de abril de 2022 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 9.237.968 euros.

El 19 de abril de 2023 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 3.982.912 euros.

El 30 de junio de 2025 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 5.000.000 euros.

La prima de emisión es de libre disposición.

El detalle de los movimientos experimentados por el capital y la prima de emisión durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	Capital social	Prima de emisión
Saldo 1 de enero de 2024	32.288.750	265.146.732
Dividendos	-	-
Saldo 31 de diciembre de 2024	32.288.750	265.146.732
Dividendos	-	(5.000.000)
Saldo 31 de diciembre de 2025	32.288.750	260.146.801

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cuenta con 853 accionistas, que poseen el 99,96% de las acciones de la Sociedad. Ninguno de estos accionistas tiene el control de la Sociedad (Nota 1). El 0,037% de las acciones restantes, las tiene la Sociedad en autocartera.

El detalle de los principales accionistas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Bankinter Investment, S.A.	5,35%	5,35%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.U.	5,14%	5,14%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%	5,07%
Global Mergers Acquisitions Capital, S.L.	5,01%	5,01%
	20,57%	20,57%

8.2. Reserva legal y otras reservas

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas son los siguientes:

(Euros)	Saldo Inicial	Distribución del resultado	Otros movimientos	Saldo Final
Ejercicio 2025				
Reserva legal	5.229.307	1.228.443	=	6.457.750
Otras reservas	(2.661.175)	-	=	(2.661.175)
	2.568.132	1.228.443	-	3.796.575
Ejercicio 2024				
Reserva legal	3.340.387	1.888.918	2	5.229.307
Otras reservas	(2.661.174)	-	(1)	(2.661.175)
	679.213	1.888.918	1	2.568.132

Reserva legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

Con fecha 8 de abril de 2019 (fecha correspondiente a la Junta General de Accionistas de ATOM) la Sociedad ha dotado la reserva legal por un importe de 275.463 euros.

Con fecha 29 de junio de 2020, fecha correspondiente a la Junta General de Accionistas de ATOM, la Sociedad ha dotado la reserva legal por un importe de 329.566 euros.

Con fecha 22 de abril de 2021, fecha correspondiente a la Junta General de Accionistas de ATOM, la Sociedad ha dotado la reserva legal por un importe de 564.752 euros.

Con fecha 22 de abril de 2022, fecha correspondiente a la Junta General de Accionistas de ATOM, la Sociedad ha dotado la reserva legal por un importe de 793.356 euros.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

Con fecha 19 de abril de 2023, fecha correspondiente a la Junta General de Accionistas de ATOM, la Sociedad ha dotado la reserva legal por un importe de 1.377.251 euros.

Con fecha 27 de junio de 2024, fecha correspondiente a la Junta General de Accionistas de ATOM, la Sociedad ha dotado la reserva legal por un importe de 1.888.919 euros.

Con fecha 26 de junio de 2025, fecha correspondiente a la Junta General de Accionistas de ATOM, la Sociedad ha dotado la reserva legal por un importe de 1.228.443 euros, de manera que al cierre del ejercicio 2025 la reserva legal ha quedado dotada de acuerdo con el mínimo legal establecido.

Otras reservas

El saldo de esta cuenta a cierre de 31 de diciembre de 2025 es de 2.661.775 euros deudores (2.661.775 euros deudores en 2024).

8.3. Acciones y participaciones en patrimonio propias

Con fecha 30 de septiembre de 2020 la Sociedad adquirió 15.000 acciones propias a Bankinter, S.A. para dar cumplimiento con lo previsto en la Circular 1/2020 del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity aplicable a partir del 1 de octubre de 2020. Esta adquisición se realizó a un precio de 8,90 euros por acción.

Los movimientos habidos en la cartera de acciones propias durante los ejercicios 2025 y 2024 han sido los siguientes:

(Euros)	Número acciones	Importe
Saldo 1 de enero de 2024	11.846	97.081
Bajas	(143)	20.622
Saldo 31 de diciembre de 2024	11.703	117.703
Bajas	(4.048)	(38.278)
Saldo 31 de diciembre de 2025	7.655	79.425

9. PASIVOS FINANCIEROS**9.1 Análisis por categorías**

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

(Euros)	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros no corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	9.2	51.466	517.913
Pasivos financieros a coste amortizado	9.3	70.990.050	73.410.032
Pasivos financieros corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	9.2	103.657	-
Pasivos financieros a coste amortizado	9.3	12.703.577	6.511.414
Total		83.848.750	80.439.359

El valor contable de los pasivos financieros se aproxima a su valor razonable.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

9.2. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

El importe registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2025, por 103.657 euros corrientes y 51.466 euros no corrientes (517.913 euros no corrientes en 2024), corresponde en su totalidad a la valoración del derivado descrito en la Nota 6.1.

9.3. Pasivos financieros a coste amortizado

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a coste amortizado no corrientes			
Deudas con entidades de crédito		68.759.143	70.546.124
Otros pasivos financieros		1.443.833	1.443.833
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		787.074	1.420.075
Pasivos financieros a coste amortizado corrientes			
Deudas con entidades de crédito		10.836.948	5.007.954
Otros pasivos financieros		-	6.616
Acreedores varios		1.866.629	1.496.844
Total		83.693.627	79.921.446

Otros pasivos financieros no corrientes

El importe registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024, por 1.443.833 euros, corresponde a las fianzas recibidas de los inmuebles propiedad de la Sociedad según los contratos de arrendamiento.

Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	Nota	Ejercicio 2025			Ejercicio 2024		
		Corriente	No corriente	Total	Corriente	No corriente	Total
Banco Pichincha	a)	7.467.615	-	7.467.615	482.094	7.450.986	7.933.080
Banco Santander	b)	-	-	-	1.817.525	20.512.142	22.329.667
Kutxabank	c)	578.571	9.835.714	578.571	578.571	9.986.559	10.565.130
Abanca	d)	400.934	6.271.625	400.934	407.389	6.401.739	6.809.128
Kutxabank	e)	655.714	11.502.857	655.714	751.339	12.956.590	13.707.929
Kutxabank	f)	64.286	1.307.143	64.286	76.979	1.279.931	1.356.910
Kutxabank	g)	565.714	10.664.044	565.714	894.057	11.958.177	12.852.234
Sabadell	h)	1.104.114	21.677.760	1.104.114	-	-	-
Kutxabank	i)	-	4.500.000	4.500.000	-	-	-
Kutxabank	j)	-	3.000.000	3.000.000	-	-	-
		10.836.948	68.759.143	81.857.030	5.007.954	70.546.124	75.554.078

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

- a) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad el 29 de abril de 2019 por el Banco Pichincha con el fin de cancelar el préstamo hipotecario al que la Sociedad se había subrogado con la compra del Hotel Alegría Costa Ballena por parte de Bankia, así como para financiar la obra del Parque Acuático del Hotel Alegría Costa Ballena. El importe del préstamo es de 10.140.579 euros, con una duración de 7 años y devenga un tipo de interés de Euribor + 2,40%.

El 30% del capital dispuesto, y los intereses pactados sobre la totalidad del capital dispuesto, se devolverán y pagarán, respectivamente, mediante 83 cuotas mensuales. El 70% restante del capital dispuesto se amortizará en una última cuota. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Alegría Costa Ballena.

- b) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad el 22 de mayo de 2019 por el Banco Santander con el fin de financiar la adquisición del Hotel Meliá Valencia. El importe del préstamo es de 28.800.000 euros, con una duración de 7 años y devenga un tipo de interés fijo del 2,17%. La financiación tiene una amortización trimestral. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Meliá Valencia.

El contrato de préstamo obliga a la Sociedad al cumplimiento de los siguientes covenants financieros (i) un ratio Loan to Value que no podrá exceder en ningún momento del 65% y (ii) RCSD que tiene que ser mayor o igual al 1,10. Los administradores de la Sociedad estiman que ambos covenants financieros se cumplen al 31 de diciembre de 2025 y se seguirán cumpliendo en los próximos 12 meses. Este préstamo se canceló en julio de 2025 y para formalizarse un préstamo con Banco Sabadell.

- c) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad el 24 de febrero de 2020 por la entidad Kutxabank, S.A. con el fin de financiar la adquisición del Hotel NH Las Tablas. El importe del préstamo es de 13.500.000 euros, con una duración de 15 años y devenga un tipo de interés fijo del 1,78% (durante los primeros 7 años), y un tipo de interés variable de EURIBOR + 1,70% (a partir del mes 85). La financiación tiene una amortización mensual. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel NH Las Tablas.
- d) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad el 20 de febrero de 2020 por la entidad Abanca, S.A. (antes Novo Banco, S.A. Sucursal en España) con el fin de financiar la adquisición del Hotel Senator Cádiz. El importe del préstamo es de 8.669.418 euros, con una duración de 7 años y devenga un tipo de interés fijo del 1,70%. La financiación tiene una amortización trimestral. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Senator Cádiz.
- e) Préstamo hipotecario concedido a la sociedad Atom Barcelona Les Corts, S.L. el 29 de marzo de 2022 por la entidad Kutxabank, S.A. con el fin de financiar la adquisición del Hotel Barcelona Les Corts. El importe concedido es de 15.300.000 euros, con una duración de 15 años y devenga un tipo de interés de 2,1%. La financiación tiene una amortización semestral. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Barcelona Les Corts.

Al momento de producirse la fusión de Atom Barcelona Les Corts, la sociedad titular del préstamo hipotecario pasó a ser Atom Hoteles Socimi, S.A.

- f) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad (procedente de la fusión de Atom Barcelona Les Corts, S.L.) el 21 abril de 2023 con el fin de financiar inversión de capex en el hotel Hotel Barcelona Les Corts. El importe concedido es de 1.500.000 euros, con una duración de 14 años y devenga un tipo de interés de EURIBOR + 1,85%.

El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Barcelona Les Corts. Al momento de producirse la fusión de Atom Barcelona Les Corts, la sociedad titular del préstamo hipotecario pasó a ser Atom Hoteles Socimi, S.A.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

- g) Préstamo hipotecario concedido a la sociedad Atom Hoteles Socimi, S.A., el 15 de enero de 2024 por la entidad Kutxabank, S.A. con el fin de financiar la adquisición del Gran Hotel La Florida. El importe es de 13.200.000 euros, con una duración de 15 años y devenga un tipo de interés de EURIBOR + 1,87%. La financiación tiene amortización semestral. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble Gran Hotel La Florida.
- h) Préstamo hipotecario concedido a la sociedad Atom Hoteles Socimi, S.A., en julio de 2025 por la entidad Banco Sabadell, S.A. con el fin de financiar el Hotel Melia Valencia. El importe es de 22.464.000 euros, con una duración de 7 años y devenga un tipo de interés de EURIBOR + 0.75%. La financiación tiene amortización trimestral.

El contrato de préstamo obliga a la Sociedad al cumplimiento de los siguientes covenants financieros asociado al proyecto (i) Loan to Value menor o igual al 60% (ii) Obligación cada dos años de entregar valoración ECO (iii) Ratio de cobertura del servicio de la deuda mayor o igual al 1,20 x y covenants financiero asociada a la acreditada (i) Loan to value menor al 60% (ii)RSCD mayor o igual al 1,1x (iii) ICR mayor o igual al 2x y (iv) Debt Yield mayor o igual al 9%.

- i) Préstamo concedido a la sociedad Atom Hoteles Socimi, S.A. con fecha 27 de julio de 2025 por la entidad Kutxabank, S.A. con el fin de financiar el Hotel La Florida. El importe es de 3.000.000 euros, con una duración de 15 años y devenga un tipo de interés de EURIBOR + 1%.
- j) Préstamo concedido a la sociedad Atom Hoteles Socimi, S.A. con fecha 23 de octubre de 2025 por la entidad Kutxabank, S.A. con el fin de financiar el Hotel Ilunion Les Corts. El importe es de 4.600.000 euros, con una duración de 12 años y devenga un tipo de interés EURIBOR + 1.5%..

Los gastos financieros devengados por las deudas con entidades de crédito durante el ejercicio 2025 han ascendido a 3.248.263 euros (6.082.105 en 2024), incluyendo la amortización de los costes de apertura, y se encuentran registrados en el epígrafe de "Gastos financieros por deudas con entidades de crédito" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 11.5).

9.4. Desglose por vencimientos

A 31 de diciembre de 2025, los importes de los pasivos financieros clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

(Euros)	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Derivados	103.657	-	-	-	-	51.466	155.123
Deudas con entidades de crédito (*)	10.836.948	-	-	-	-	68.759.143	79.596.091
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	1.443.833	1.443.833
Acreedores varios	1.866.628	-	-	-	-	-	1.866.628
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	787.074	787.074
Total	12.807.233	-	-	-	-	71.041.516	83.848.749

(*) Valor nominal.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública Deudora por IVA	642.782	-
Hacienda Pública Impuesto sobre Sociedades	25.348	25.348
IGIC	-	3.988
Otros	10.109	54.267
Total Administraciones Públicas deudoras	678.239	83.603
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Pasivo por impuesto corriente	28.522	-
Hacienda Pública Acreedora por IVA	-	178.479
Organismos acreedores de la Seguridad Social	3.799	1.822
Hacienda Pública Acreedora por retenciones practicadas (Nota 3)	3.489	12.034.254
Total Administraciones Públicas acreedoras	35.810	12.214.555

El importe registrado en la línea "Otros" a 31 de diciembre de 2025 corresponde en su totalidad a retenciones realizadas por el pago de dividendos.

Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad es una SOCIMI (Sociedad Cotizada Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario), lo que implica que puede acogerse a un régimen fiscal beneficioso que permite tributar al tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades en la medida en que se cumplan los requisitos previstos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regula el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI. Tales requisitos figuran descritos de forma general en la Nota 1 de la presente Memoria.

Bajo el escenario de aplicación del referido régimen fiscal de SOCIMI, al no resultar cuota a pagar por el Impuesto sobre Sociedades, tampoco se les permite compensar bases imponibles negativas o aplicar deducciones para evitar la doble imposición o cualquier otro tipo de deducción.

No obstante, lo anterior, si la SOCIMI obtuviera ingresos que procedan de actividades no "cualificadas" (actividades accesorias a las previstas en el régimen de SOCIMI), tales rentas quedarían sujetas a gravamen al tipo general del Impuesto sobre Sociedades del 25%.

En todo caso, la SOCIMI se somete a un tipo de gravamen especial del 19% sobre los dividendos que se satisfagan a los socios cuando su participación en el capital social sea igual o superior al 5% y dichos dividendos estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de sus socios.

Adicionalmente, indicar que, para ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021, Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal ha introducido un gravamen especial, del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

Hasta este momento la SOCIMI ha repartido dividendos siguiendo los criterios establecidos por la Ley 11/2009 cumpliendo así los requisitos del Régimen SOCIMI.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****(Expresada en euros)**

El Régimen de SOCIMI es optativo. La opción deberá adoptarse por la Junta General de accionistas y deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo. Si se cumple este plazo, el régimen fiscal se aplicará en el período impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique la renuncia al régimen.

A este respecto, indicar que con fecha 7 de junio de 2018 se comunicó a la Agencia Tributaria la opción por parte de la Sociedad de aplicar el régimen fiscal especial de SOCIMI previsto la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

El régimen fiscal de las SOCIMI es incompatible con cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, excepto:

- Fusiones, escisiones, aportaciones de activo y canje de valores.
- Transparencia fiscal internacional.
- Arrendamiento financiero.

Debido a la aplicación de este régimen, el importe del Impuesto de Sociedades de la Sociedad es cero.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumento	Disminución	Total
Ejercicio 2025			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	46.327.050		46.327.050
Impuesto sobre sociedades			-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	46.327.050	-	46.327.050
Diferencias permanentes		-	-
Diferencias temporarias		-	-
Base imponible (resultado fiscal)	46.327.050	-	46.327.050
Cuota íntegra (0%)			-
Retenciones y pagos a cuenta			(16.768)
Cuota líquida a pagar / (devolver)			(16.768)

La base imponible fiscal a 31 de diciembre de 2025 asciende a 46.327.050 euros, no existiendo diferencias temporarias ni permanentes. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha soportado retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades por importe de 16.768 euros (2024: 25.348 euros) que han sido registradas en el activo corriente del balance.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes Cuentas Anuales.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la Sociedad tiene abierto a inspección los ejercicios 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021, por todos los impuestos que le son de aplicación. En opinión de los Administradores, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.2. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades, así como por mercados geográficos, es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Segmentación por actividad		
Ingresos por arrendamiento (Nota 5.1)	14.824.345	18.724.904
Prestación de servicios (Nota 12.1)	10.034.217	5.401.802
	24.858.562	24.126.706
Segmentación geográfica		
España	24.858.562	24.126.706
	24.858.562	24.126.706

Cualquier cobro o pago o incentivo que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

La partida de "Prestación de servicios" corresponde con la refacturación de costes de gestión del Grupo, que son asumidos inicialmente por la Sociedad, y parcialmente refacturados posteriormente a las distintas sociedades del Grupo. Estos servicios consisten principalmente en la prestación de servicios administrativos y financieros, jurídicos y de gestión de activos, entre otros.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
 (Expresada en euros)

11.2 Gastos del personal

El detalle de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Sueldos, salarios y asimilados	135.286	132.000
Seguridad social a cargo de la empresa	21.194	18.143
Total	156.480	150.143

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha satisfecho importe alguno en concepto de indemnizaciones al personal.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad tiene contratado un empleado, y la plantilla media durante el ejercicio ha sido de 1 mujer (1 mujer en 2024).

La Sociedad no tiene contratado personal con discapacidad a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

11.3 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Reparaciones y conservación	146.444	126.281
Servicios de profesionales independientes - Otros	1.161.909	779.673
Servicios de profesionales independientes - Costes de estructura (Nota 12)	6.413.055	6.556.132
Primas de seguros	101.244	257.291
Servicios bancarios y similares	28.844	58.574
Suministros	757	-
Otros servicios	30.127	-
Comunidad de propietarios	35.591	20.911
Otros tributos - IBI	1.334.810	1.653.407
Otros tributos - Otros impuestos	364.595	217.908
Total	9.617.376	9.670.177

Con fecha 5 de enero de 2018, la Sociedad firmó un contrato de dirección y gestión estratégica con Bankinter, S.A. con el objetivo de delegar a Bankinter Investment SGEIC, S.A.U. la colocación del capital de la Sociedad, así como la gestión de la dirección y gestión estratégica de la Sociedad (Gestor SOCIMI). Dicho contrato extenderá su vigencia desde la fecha de la firma hasta el séptimo aniversario del aumento de capital social de la Sociedad, prorrogable tácitamente de forma anual a partir de entonces y hasta el décimo aniversario del aumento de capital social de la Sociedad. El Gestor SOCIMI tendrá derecho a percibir una comisión por la prestación de servicios (Comisión Base), una comisión de éxito (Comisión de Éxito) y una comisión por asesoramiento y colocación del capital de la Sociedad entre sus inversores de banca privada en las ampliaciones de capital de la Sociedad (Comisión de Asesoramiento y Colocación de Capital). De esta forma, la retribución de la gestora por los servicios objeto de prestación bajo el Contrato de Gestión se divide en:

- Una parte fija correspondiente con la Comisión Base: se abonará de forma trimestral y equivaldrá al 45% del cociente obtenido tras dividir, entre cuatro, el resultado de la aplicación de un porcentaje del 1,15% sobre el valor neto de los activos (NAV) de la Sociedad y su Grupo calculado conforme a la última valoración semestral realizada. Esta Comisión Base no podrá ser inferior a:

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

- 81.812 euros mensuales mientras el NAV sea igual o superior a 125.000.000 euros, o
- 54.000 euros mensuales si el NAV es inferior a 125.000.000 euros.

- Una parte variable correspondiente con:
 - Comisión de Éxito: la cual será abonada en la fecha en la que se cumpla el séptimo aniversario del aumento de capital social de la Sociedad o en la fecha en que tenga lugar la transmisión de todas las inversiones de la Sociedad. Dicha comisión se basará en la tasa interna de retorno (TIR) positivos o negativos y el EPRA NAV (European Public Real Estate – Net Asset Value) de la Sociedad en el momento del cálculo de la Comisión de Éxito. Será equivalente al 12,5% del EPRA NAV que excede el EPRA NAV que genera una TIR del 6%.

 - Comisión por Asesoramiento y Colocación de Capital: equivalente al 1% del capital social y prima desembolsados, netos de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición.

Con fecha 30 de junio de 2023, la Sociedad firmó una adenda al contrato de dirección y gestión estratégica con Bankinter Investment SGEIC, S.A.U., donde se modificó el porcentaje de la Comisión Base al 35%.

Con fecha 5 de enero de 2018, la Sociedad firmó un contrato de gestión de negocio con Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L. con el objetivo de delegar a Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L. la gestión integral de los activos hoteleros en los que invierta directa o indirectamente (Gestor Negocio).

El Gestor Negocio tendrá derecho a percibir una comisión por gestión de activos (Comisión por Gestión de Activos Hoteleros) y una comisión de éxito (Comisión de Éxito). De esta forma, a retribución de la gestora por los servicios objeto de prestación bajo el Contrato de Gestión se divide en:

- Una parte fija correspondiente con la Comisión por Gestión de Activos Hoteleros: se abonará de forma trimestral y equivaldrá al 55% del cociente obtenido tras dividir, entre cuatro, el resultado de la aplicación de un porcentaje del 1,15% sobre el valor neto de los activos (NAV) de la Sociedad y su Grupo calculado sobre la última valoración semestral realizada. Esta Comisión Base no podrá ser inferior a:
 - 100.000 euros mensuales mientras el NAV sea igual o superior a 125.000.000 euros,
 - 66.000 euros mensuales si el NAV es inferior a 125.000.000 euros.

- Una parte variable correspondiente con la Comisión de Éxito: la cual será abonada en la fecha en la que se cumpla el séptimo aniversario del aumento de capital social de la Sociedad o en la fecha en que tenga lugar la transmisión de todas las inversiones de la Sociedad. Dicha comisión se basará en la tasa interna de retorno (TIR) positivos o negativos y el EPRA NAV de la Sociedad en el momento del cálculo de la Comisión de Éxito. Será equivalente al 12,5% del EPRA NAV que excede el EPRA NAV que genera una TIR del 6%.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

Con fecha 30 de junio de 2023, la Sociedad firmó una adenda al contrato de gestión de negocio con Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L., donde se modificó el porcentaje de la Comisión Base al 65%.

Por esta razón, a la fecha de las presentes Cuentas Anuales, la Sociedad tiene contratado un empleado (Nota 11.2).

A 31 de diciembre de 2025, el epígrafe de servicios profesionales independientes incluye 4.539.215 euros (2.294.646 euros en 2024) de honorarios fijos a favor de la Sociedad Bankinter, S.A. y 1.873.840 euros (4.261.486 euros en 2024) a favor de la Sociedad Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L. en virtud de los contratos dirección y gestión estratégica y gestión de negocio detallados anteriormente (Nota 12.1).

11.4 Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad no ha registrado importe alguno en este epígrafe.

El importe registrado en 2024, por 70.799.985 euros en concepto de beneficios por enajenaciones de inmovilizado, corresponde al beneficio por la venta a terceros de los activos Labranda Costa Mogán, Exe Coruña y Labranda Costa Adeje, con un precio de venta de 31.700.000 euros, 17.200.000 euros y 110.000.000 euros respectivamente.

11.5 Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos financieros			
De participaciones en instrumentos de patrimonio	6.3	34.666.133	2.753.040
De empresas del grupo	12	2.418.653	2.227.352
De terceros		324.318	743.306
		37.409.104	5.723.698
Gastos financieros			
Por deudas con empresas del grupo	12	(36.599)	(49.825)
Por deudas con entidades de crédito	9.3	(3.248.263)	(6.082.105)
Otros gastos financieros		(210.971)	-
		(3.495.833)	(6.131.930)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	6.2	340.953	(860.081)
Total resultados financieros		34.254.224	(1.268.313)

Los ingresos financieros corresponden principalmente a los dividendos e intereses devengados por las sociedades del Grupo (Nota 12).

Los gastos financieros por deudas con terceros corresponden a gastos devengados por las deudas con entidades de crédito descritas en la Nota 9.

Las variaciones de valor razonable corresponden a la variación en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados descritos en la Nota 6.1.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

11.6 Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

12 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sociedad participada
Atom Benelux, S.A.	Sociedad participada
New Sanom Iberia, S.L.U.	Sociedad participada
Hotel Miramar Barcelona, S.L.	Sociedad participada
Valmy Management, S.L.	Empresa del grupo
Bankinter Investment SGEIC, S.A.U.	Accionista
Global Mergers Acquisitions Capital, S.L.	Accionista

12.1. Saldos y transacciones con entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	Créditos a empresas del grupo, no corrientes (Nota 6.3)	Cientes, empresas del grupo (Nota 6.3)	Inversiones, empresas del grupo, corrientes (Nota 6.3)	Deudas, empresas del grupo y asociadas (Nota 9.3)
Ejercicio 31/12/2025				
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	89.487.790	2.887.142	-	-
Atom Benelux, S.A.	-	457.895	-	(787.074)
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	14.547.624	-	-	-
Total	104.035.414	3.345.037	-	(787.074)
Ejercicio 31/12/2024				
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	89.827.771	7.237.373	-	-
Atom Benelux, S.A.	-	355.389	281	(1.420.075)
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	-	-	2.487.311	-
Total	89.827.771	7.592.762,00	2.487.592	(1.420.075)

A 31 de diciembre de 2024, en el epígrafe de créditos a empresas del grupo se incluía una cuenta corriente con Hotel Miramar Barcelona, S.A. por pagos puntuales de tesorería que se devuelven en el corto plazo. En el 2025 se ha formalizado en un crédito con vencimiento en el largo plazo (Nota 6.3).

En el epígrafe de deuda con empresas del grupo se incluye un préstamo formalizado con la sociedad dependiente Atom Benelux, S.A. más intereses devengados.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas en 2024 es el siguiente:

(Euros)	Ingresos financieros de participaciones en instrumentos de patrimonio (Nota 11.5)	Otros ingresos financieros, empresas del grupo (Nota 11.5)	Otros ingresos de explotación	Recepción de servicios (Nota 11.3)	Gastos financieros (Nota 11.5)
Ejercicio 31/12/2025					
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	33.586.988	2.160.019	5.826.782	-	-
New Sanom Iberia, S.L.U.	1.079.145	-	-	-	-
Atom Benelux, S.A.	-	-	102.506	-	(36.599)
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	-	258.634	-	-	-
Bankinter Investment SGEIC, S.A.U.	-	-	-	(4.539.215)	-
Global Mergers Acquisitions Capital, S.L.	-	-	-	(1.873.840)	-
Total	34.666.133	2.418.653	5.929.288	(6.413.055)	(36.599)
Ejercicio 31/12/2024					
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	2.213.083	2.227.352	3.502.504	-	-
New Sanom Iberia, S.L.U.	539.957	-	-	-	-
Atom Benelux, S.A.	-	-	141.749	-	(49.825)
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	-	-	-	-	-
Bankinter Investment SGEIC, S.A.U.	-	-	-	(2.294.646)	-
Global Mergers Acquisitions Capital, S.L.	-	-	-	(4.261.486)	-
Total	2.753.040	2.227.352	3.644.253	(6.556.132)	(49.825)

13. ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCION

La Sociedad considera personal de Alta Dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

La Sociedad no cuenta con personal denominado de Alta Dirección, por lo que las funciones de Alta Dirección son ejercidas por el Consejo de Administración.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se han devengado 11.440 euros (11.440 euros a 31 de diciembre de 2024) en concepto de dietas y remuneraciones a favor del Consejo de Administración de la Sociedad, que se corresponde con las retribuciones a los administradores por todos los conceptos. Durante 2025 y 2024, los administradores no recibieron de la Sociedad anticipos o créditos, ni la Sociedad ha asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la Sociedad.

La Sociedad tiene contraída una póliza de responsabilidad civil que cubre al Consejo de Administración. Por ella se ha efectuado un pago por importe de 31.293 euros en 2025 (31.623 euros en 2024). La remuneración abonada a la Alta Dirección que trabaja en el Grupo y que no ostenta el cargo de administrador, durante el ejercicio 2025 asciende a 132.167 euros (132.000 en 2024).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025:

	Hombres	Mujeres
Presidente	1	-
Consejeros	4	1
Secretario no consejero	1	-
Total	6	1

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés del Grupo, durante el periodo los administradores de la Sociedad que han ocupado cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

El Consejo de Administración ha estimado que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no existe ninguna situación de conflicto de interés.

14. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son establecidas por el Comité de Riesgos Financieros del Grupo Atom Hoteles SOCIMI, habiendo sido aprobadas por el Consejo de Administración. En base a estas políticas, el Departamento Financiero de la Sociedad ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros. Estas políticas establecen, entre otros aspectos, que la Sociedad no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

14.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito es la siguiente:

(Euros)	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Inversiones financieras a largo plazo	6	1.870.320	1.870.320
Inversiones financieras a corto plazo (derivado)	6	-	21.837
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	4.979.773	2.241.871
Tesorería (incluyendo la tesorería restringida)	7	3.412.661	23.557.225
Total		10.262.765	27.691.253

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

El riesgo de crédito es bajo, ya que la mayor parte de los arrendamientos son de alta calidad crediticia ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes. Adicionalmente, la Sociedad cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

La Sociedad dispone permanentemente de un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirve de base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas periódicamente hasta que se consideran incobrables, momento en el que se pasan al abogado de la Sociedad para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

Por lo tanto, la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad se realiza enfocada en la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con inversiones financiera a largo y corto plazo.
- Saldos relacionados con deudores y cuentas a cobrar.

14.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado.

El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a las deudas con entidades de crédito (Nota 9.1).

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a fluctuaciones en los tipos de cambio. La Sociedad no está expuesta a este tipo de riesgo dado que prácticamente la totalidad de sus ventas y compras se realizan en euros.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

14.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias.

La Sociedad afronta muchos riesgos e incertidumbres relacionados con la economía global, la industria en particular y el entorno crediticio que podrían afectar materialmente su plan. Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la misma (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivos esperados.

14.4. Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital de la Sociedad son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la sociedad, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Se calcula como (Deuda Financiera – Caja) / (Deuda Financiera + Patrimonio Neto):

Euros	31/12/2025	31/12/2024
Deuda financiera	79.596.091	75.554.078
Patrimonio neto	314.479.751	308.556.751
Caja	3.412.661	23.557.225
Apalancamiento Neto	19,33%	13,54%

14.5. Otros riesgos

Tras el surgimiento de los conflictos bélicos en Europa entre Rusia y Ucrania y en Oriente Próximo en la franja de Gaza, que, entre muchos aspectos, ha provocado encarecimientos en el coste de las materias primas y de la energía, está causando dificultades en el crecimiento económico global. Las operaciones de la sociedad están expuestas de forma indirecta a la evolución de esos conflictos, ya que esta es incierta, así como por la reacción a los mercados globalizados.

Si bien es cierto, que las operaciones de la Sociedad no se han visto afectadas directamente por lo expuesto anteriormente, los efectos indirectos como la escalada de precios, el impacto en los costes de construcción y el incremento del coste de la energía está afectando actualmente a todos los agentes económicos del sector, por lo que se hará un estrecho seguimiento de la situación y sus posibles efectos durante los próximos meses.

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2025 y 2024 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha de 29 de enero de 2016, es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

	Días	
Período medio de pago a proveedores	20	21
Ratio de operaciones pagadas	15	21
Ratio de operaciones pendientes de pago	74	-

	Euros	
Total de pagos realizados	12.313.831	396.420
Total pagos pendientes	1.101.869	-
Importe facturas pagadas en fuera de plazo (30 días)	1.713.568	102.778
% con respecto al total de pagos realizados	13,90%	25,90%
Número facturas pagadas fuera de plazo (30 días)	78	31
% con respecto al total de facturas pagadas	41,30%	58,50%

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013, de 26 de julio, que modificó la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, queda establecido en 30 días salvo acuerdo entre las partes a 60 días

15.2. Contingencias

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantenía un litigio en el que el demandante alegaba el incumplimiento por parte de la Sociedad de una promesa de compraventa en relación con dos complejos hoteleros sitios en Barcelona. La Sociedad recibió sentencia en la que se estimaba la demanda de la parte demandante, por el que se obliga a la Sociedad Dominante a ejercitar la opción de compra por importe de 53.000.000 euros, salvo en lo relativo a la reclamación de daños y perjuicios. En 2023, la Sociedad interpuso un recurso de apelación frente a la sentencia, solicitando la desestimación íntegra de la demanda interpuesta por el demandante y la estimación íntegra de la demanda reconvenzional interpuesta por la Sociedad, presentando la contraparte su escrito de oposición al recurso de apelación. Sin embargo, con fecha 15 de enero de 2024, las partes llegaron a un acuerdo, procediendo la Sociedad a adquirir los dos complejos hoteleros por 49.500.000 euros, motivo por el cual el 5 de febrero de 2024 se declaró la terminación del procedimiento por satisfacción extraprocesal. De esta forma, la Sociedad ha adquirido en el 2024 la participación en la Sociedad Hotel Miramar Barcelona, S.A. y ha adquirido la inversión inmobiliaria del Gran Hotel La Florida.

15.3. Aavales

Durante 2024, la Sociedad constituyó una línea de avales con CaixaBank por importe de 1.329.857 euros, para avalar a su sociedad dependiente, Hotel Miramar Barcelona, S.A., con dos avales a favor del Ayuntamiento de Barcelona: uno por importe de 191.600 euros, como fianza de concesión administrativa con saldo pignorado y otro por 1.138.257 euros como aval por el aplazamiento de IBI de ejercicios anteriores. El primero se emitió con carácter indefinido, el segundo, a la fecha de cierre del ejercicio 2024, estaba en fase de devolución a la entidad emisora, ya que la cantidad que avalaba ya había sido cancelada por Hotel Miramar Barcelona, S.A.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

15.4. Honorarios de auditores de cuentas.

La sociedad ha designado a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditor de los ejercicios 2024 a 2026.

Los honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 ascendieron a 35.000 euros (31.000 euros en 2024), correspondientes en su totalidad a servicios de auditoría de cuentas.

16. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI; LEY 11/2009

En cumplimiento de los requerimientos de información exigidos por el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley, toda vez que la Sociedad se constituyó en 2018, ejercicio en el que solicitó la aplicación del citado régimen fiscal.
- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre; beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%:
 - Reserva legal por importe de 275.463 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2018.
 - Reserva legal por importe de 329.566 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2019.
 - Reserva legal por importe de 564.752 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2020.
 - Reserva legal por importe de 793.356 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2021.
 - Reserva legal por importe de 1.377.251 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2022.
 - Reserva legal por importe de 1.888.919 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2023.
 - Reserva legal por importe de 1.228.443 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2024.
- No se han distribuido dividendos con cargo a beneficios en ejercicios anteriores en los que haya resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, ni por rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, ni por rentas sujetas al tipo de gravamen del 19 por ciento, ni por rentas que hayan tributado al tipo general de gravamen.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

- Se han distribuido dividendos con cargo a beneficios:
 - Ejercicio 2025: dividendo a cuenta por importe de 28.000.000 euros según acta de la Junta General de 30 de junio de 2025
 - Ejercicio 2024: dividendo a cuenta por importe de 70.250.000 euros, según acta del Consejo de Administración de 16 de diciembre de 2024.
 - Ejercicio 2023: por importe de 17.000.271 euros, según acta de la Junta General de 27 de junio de 2024.
 - Ejercicio 2022: por importe de 12.395.257 euros, según acta de la Junta General de 19 de abril de 2023.
 - Ejercicio 2021: por importe de 7.140.201 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2022.
 - Ejercicio 2020: por importe de 5.082.771 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2021.
 - Ejercicio 2019: por importe de 2.966.098 euros, según acta de la Junta General de 29 de junio de 2020.
 - Ejercicio 2018: por importe de 2.479.168 euros, según acta de la Junta General de 8 de abril de 2019.

- Se han distribuido dividendos con cargo a prima de emisión:
 - Ejercicio 2025: por importe de 4.999.931 euros, según acta de la Junta General de 30 de junio de 2025
 - Ejercicio 2022: por importe de 3.982.912 euros, según acta de la Junta General de 19 de abril de 2023.
 - Ejercicio 2021: por importe de 9.237.968 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2022.
 - Ejercicio 2020: por importe de 4.917.229 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2021.
 - Ejercicio 2019: por importe de 7.033.902 euros, según acta de la Junta General de 29 de junio de 2020.
 - Ejercicio 2018: por importe de 4.955.882 euros, según acta de la Junta General de 8 de abril de 2019.

- No se ha producido ninguna distribución de dividendos con cargo a reservas.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

- Las fechas de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento han sido las siguientes:

	Inmueble	Ciudad	Fecha adquisición
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Alegría Costa Ballena	Rota (Cádiz)	21/02/2018
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Meliá Valencia	Valencia	22/05/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Senator Cádiz	Cádiz	03/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Exe Coruña (*)	Coruña	05/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Isla Bonita (**)	Adeje (Tenerife)	16/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Riviera Marina (***)	Mogán (Las Palmas)	16/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	NH Las Tablas	Madrid	30/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Ilunion Les Corts	Barcelona	29/03/2022
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Gran Hotel La Florida	Barcelona	15/01/2024

(*) Inmueble vendido el 31 de julio de 2024.

(**) Inmueble vendido el 18 de diciembre de 2024.

(***) Inmueble vendido el 15 de mayo de 2024.

- La fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, ha sido la siguiente:

Sociedad	Fecha adquisición
Amble, S.à.r.l (**)	07/02/2018
Arvel, S.à.r.l (*)	07/02/2018
New Sanom, S.L.U.	07/02/2018
Baffi Management, S.L. (**)	07/02/2018
Ibson Investments S.L. (*)	07/02/2018
Nuzzi Investments S.L. (*)	07/02/2018
Gondar Investments, S.L. (*)	07/02/2018
Blaydon Investments S.L. (*)	07/02/2018
Blue Star Investments S.L. (*)	07/02/2018
Sherwood Manager S.L. (*)	07/02/2018
Clayton Management S.L. (*)	07/02/2018
Norton Management S.L. (*)	07/02/2018
Ralston Management S.L. (*)	07/02/2018
Baltos Management S.L. (*)	07/02/2018
Rockwood Management, S.L. (*)	07/02/2018
Bukasa Gestión, S.L. (**)	55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	22/03/2018
AC Hotel Jerez, S.L. (*)	22/03/2018
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	15/01/2024

(*) Posteriormente absorbida por Atom Hoteles Iberia, S.L.U.

(**) Posteriormente absorbida por New Sanom, S.L.U.

(***) Posteriormente absorbida por Atom Hoteles Iberia, S.L.U.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

- Más del 80% del total de los activos del Grupo están invertidos en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, o en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades con la misma actividad. El cálculo se ha realizado conforme a valoraciones contables.

Siendo esta cifra superior al 80% establecido por el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

- Más del 80% de los ingresos obtenidos en el periodo al que se refieren estas Cuentas Anuales excluyendo los derivados de la transmisión de los bienes inmuebles afectos al objeto social principal una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años (resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias), provienen del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al objeto social principal con personas o entidades en las que no se produce ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio.

Siendo esta cifra superior al 80% establecido por el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

- Por último, se manifiesta que no existen reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.

17. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

La actividad a la que se dedica la Sociedad no es agresiva con el medio ambiente. Por ello, la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio consolidado, con la situación financiera o con los resultados consolidados de la sociedad.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambiental.

18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El 4 de marzo de 2026, la Sociedad, en relación con el hotel Alegría Costa, ha firmado un préstamo con garantía hipotecaria sobre el hotel por importe de 15.000.000 euros destinado a cancelar la financiación existente de 29 de abril de 2019 otorgado por Banco Pichincha, S.A y necesidades generales de la Sociedad. La nueva financiación tiene un vencimiento de 15 años.

Con posterioridad al cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no se han puesto de manifiesto ningún otro asunto susceptible de modificar las mismas o ser objeto de información adicional a la incluida en las presentes cuentas anuales.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresado en euros)

INFORME DE GESTIÓN INDIVIDUAL DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO**

ATOM es una sociedad patrimonial dedicada a la inversión, directa o indirecta, en inmuebles que sean aptos para la explotación hotelera, que requieran una gestión activa, y cumplan con el objetivo de crear una cartera de inmuebles para su arrendamiento a operadores que realicen la explotación hotelera.

Desde su constitución hasta la fecha del presente Informe, el Grupo ATOM ha adquirido una cartera diversificada de 6 hoteles en España propiedad al 100%, que se encuentran arrendados a diferentes arrendatarios. Los hoteles son tanto vacacionales (1) como urbanos (5), principalmente de 4 estrellas (5), y cuentan con un total de 1.026 habitaciones.

Hotel	Localidad	Titularidad	Fecha de adquisición	Nº hab.	Categoría	Arrendataria
Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	100%	21/02/2018	200	4*	Gestihostels Costa Ballena, S.L. (grupo Alegria)
Meliá Valencia	Valencia	100%	22/05/2019	303	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Senator Cádiz	Cádiz	100%	03/12/2019	91	4*	Grupo Hoteles Playa, S.A.
NH Las Tablas	Madrid	100%	30/12/2019	149	4*	NH Hoteles España, S.A.
Ilunion Les Corts	Barcelona	100%	29/03/2022	213	4*	Ilunion Hotels, S.A.
Gran Hotel La Florida	Barcelona	100%	15/01/2025	70	5*GL	Sunset Hotel Barcelona, S.A.U.
Total				1.026		

Estructura organizativa.

La estructura organizativa del Grupo ATOM es la siguiente:

- Consejo de Administración formado por 6 consejeros (4 dominicales y 2 independientes) y un secretario no consejero y que cuenta con el asesoramiento del Comité Consultivo.

Consejero	Cargo	Naturaleza	Nombramiento
D. Alfonso Sáez Alonso-Muñumer	Presidente	Dominical	1 de febrero de 2021
D. Jaime Iñigo Guerra Azcona	Vocal	Dominical	5 de enero de 2018
D. Víctor Martí Gilabert	Vocal	Dominical	5 de enero de 2018
Dña. Esther Colom García	Vocal	Dominical	18 de julio de 2023
D. Antonio Riestra Pita	Vocal	Independiente	16 de enero de 2018
D. Ignacio Díaz López	Vocal	Independiente	2 de febrero de 2018
Dña. Cristina Vidal Otero	Secretario no consejero	n/a	28 de octubre de 2024

El 1 de febrero de 2021, Atom Hoteles Socimi, S.A. nombró como nuevo presidente a D. Alfonso Sáez Alonso-Muñumer, en sustitución de D. Eduardo Ozaita Vega.

- Comité de Inversión (3 miembros)
- Gestor de Socimi: Bankinter Investment SGEIC, S.A.U.
- Gestor de Negocio: Global Mergers Acquisitions Corporate, SL (GMA Corporate)

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

Datos clave de la estructura de capital

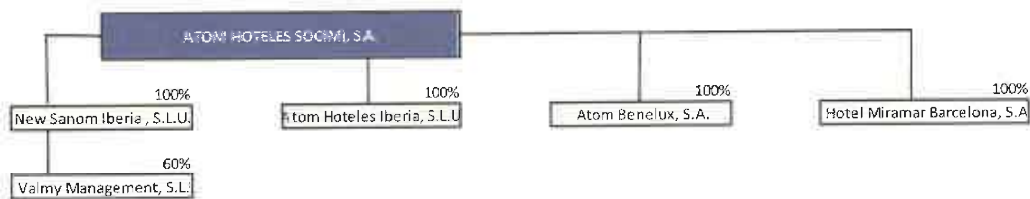
En Atom Hoteles SOCIMI, S.A. existen 853 accionistas (a 31 de diciembre de 2025), estando representado con una participación (directa o indirecta) igual o superior al 5% el 20,57% del capital. Los accionistas Bankinter, S.A. y Global Mergers Acquisitions Capital, S.L. han constituido un sindicato por el que se comprometen a agrupar sus derechos de voto y demás derechos políticos inherentes a sus acciones en la Sociedad.

(Euros)	31/12/2025
Bankinter Investment, S.A.	5,35%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.U.	5,14%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%
Global Mergers Acquisitions Capital, S.L.	5,01%
	20,57%

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Estructura de capital

El Grupo tiene la siguiente estructura:



Actividad inversora

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios en la estructura del Grupo.

El 15 de enero de 2024 la sociedad adquirió el activo Gran Hotel La Florida, de categoría 5* gran lujo, sito en Barcelona, el cual ha pasado a formar parte de la cartera de activos de la sociedad Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

En la misma fecha, 15 de enero de 2024, la sociedad adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Hotel Miramar Barcelona, S.A., propietaria del activo Hotel Miramar Barcelona, de categoría 5* gran lujo, sito en Barcelona. La sociedad adquirida pasa a formar parte del grupo de empresas Atom Hoteles Socimi, colgando directamente de la matriz Atom Hoteles Socimi, S.A.

En el presente ejercicio se han llevado a cabo reformas en los activos Gran Hotel La Florida y Hotel Meliá Valencia.

En el ejercicio 2024 llevaron a cabo reformas en los activos Hoteles Meliá Valencia e Ilunion Les Corts.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresado en euros)

Cuenta de Resultados

Al cierre del ejercicio 2025, los ingresos ordinarios de Atom han ascendido a 25.369 miles de euros, siendo todos ellos por el arrendamiento de bienes hoteleros. El EBITDA recurrente ha sido de 10.292 miles de euros de beneficio, y el resultado del ejercicio de 41.383 miles de euros de beneficio.

Miles de Euros	31/12/2025
Importe neto de la cifra de negocios	24.859
Otros Gastos de explotación (*)	(9.774)
EBITDA	15.085
Amortización del inmovilizado	(2.997)
Resultado por enajenación de inmovilizado	-
	(15)
EBIT	12.073
Resultado financiero neto	34.254
Resultado antes de impuestos	46.327
Resultado del ejercicio	46.327

(*) Incluye Gastos de personal, Otros gastos de explotación y Otros resultados

3. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL**Endeudamiento**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle del pasivo corriente y no corriente es el siguiente:

(Euros)	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a coste amortizado no corrientes			
Deudas con entidades de crédito		68.759.143	70.546.124
Otros pasivos financieros		1.443.833	1.443.833
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		787.074	1.420.075
Pasivos financieros a coste amortizado corrientes			
Deudas con entidades de crédito		10.836.948	5.007.954
Otros pasivos financieros		-	6.616
Acreedores varios		1.866.629	1.496.844
Total		83.693.627	79.921.446

Indicadores de liquidez

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad presentaba los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y pasivos corrientes) 72.420 miles de euros negativo. Adicionalmente, si descontamos la caja restringida asciende a 1.964.419 euros.
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos y los pasivos corrientes), 1,03.
- Ratio de solvencia (se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente), 1,00.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

La Sociedad cotizada salió al BME Growth el 27 de noviembre de 2018 con un precio de salida por acción de 10,7 euros, y cotiza a un precio de 15,90 euros por acción a cierre del ejercicio 2025.

Actualmente, el Grupo no cuenta con ninguna calificación crediticia de las principales agencias de calificación internacionales.

Magnitud del EPRA NAV

El EPRA Net Asset Value se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (en los que se incluye el valor de mercado de los activos y se excluyen determinadas partidas, como el valor razonable de instrumentos financieros de cobertura)

	31/12/2025	
	Millones de Euros	Euros por acción
EPRA NAV	629,6	19,50

Acciones propias

La Sociedad, con el objeto de cumplir con la Circular 1/2020 del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, el 30 de septiembre de 2020 dotó al Proveedor de Liquidez con 15.000 acciones (compradas previamente a precio de mercado a Bankinter, S.A) así como un efectivo de 150.000 euros.

El desglose de los movimientos de las acciones propias durante el año ha sido el siguiente:

(Euros)	Número acciones	Importe
Saldo 1 de enero de 2024	11.846	97.081
Bajas	(143)	20.622
Saldo 31 de diciembre de 2024	11.703	117.703
Bajas	(4.048)	(38.278)
Saldo 31 de diciembre de 2025	7.655	79.425

5. CONTRIBUCIÓN FISCAL ATOM

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha participado con una contribución tributaria total por importe de 20.103 miles de euros. A continuación, se detalla, en función de la naturaleza de la imposición y el país de residencia de las sociedades, la contribución tributaria total que ha recaudado y/o soportado la Sociedad en este año:

Impuestos soportados	Miles de euros	Impuestos recaudados	Miles de euros
IBI	1.653	IVA/IGIC	3.233
SS Empresa	18	IRPF/IRNR Dividendo	14.926
IAE	215	IRPF/IRNR Empleados y profesionales	51
Otros impuestos	3	SS Empleados	4
Total	1.889	Total	18.214

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresado en euros)

Esta contribución fiscal por parte de la Sociedad mide el impacto total que representa el pago de impuestos para la compañía. Todos estos impuestos satisfechos a las diferentes Administraciones Públicas de un modo directo o indirecto como consecuencia de la actividad económica de la Sociedad. La finalidad de este cálculo es la de medir el activo empresarial que representa la contribución tributaria de la Sociedad para que el mismo se incorpore de forma efectiva en el valor reputacional dado el valor que genera y que aporta a la sociedad.

6. PRINCIPALES RIESGOS

Riesgos

El negocio, las actividades y los resultados de la Sociedad y su Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello por lo que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta en el DIIM y la información pública de la Sociedad disponibles en cada momento, los accionistas y/o potenciales inversores deben tener en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase o agravase, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de ATOM, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

Además, podría darse el caso de que riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo, si bien, los administradores no han identificado ninguno que deba ser considerado probable.

Los inversores deben estudiar detenidamente si la inversión en acciones de ATOM es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información publicada por parte del Grupo. Igualmente se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier decisión de inversión.

El orden en el que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación.

La Sociedad tiene suscritos 9 préstamos con entidades financieras que cuentan con garantía hipotecaria y determinadas garantías reales, tal y como se detalla en las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio 2025.

El importe total, de la Sociedad, de las "Deudas a largo plazo con entidades de crédito" (68.759.143 euros) y "Deudas a corto plazo con entidades de crédito" (10.836.948 euros) registrado en el balance individual auditado a 31 de diciembre de 2025 asciende a 79.596.091 euros, importe que representa un apalancamiento del 34,96%, calculado como el saldo neto contable de la financiación con entidades de crédito (minorado por el Efectivo) sobre el valor de los activos, teniendo en cuenta el porcentaje propiedad del Grupo (227.690.000 euros), de acuerdo con el informe emitido por Savills Valoraciones Y Tasaciones, S.A.U. con fecha 31 de diciembre de 2025.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

De conformidad con los términos de dichas financiaciones, el incumplimiento de determinadas obligaciones por parte del Grupo puede llevar aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento de las obligaciones de pago, y la ejecución de las garantías. Entre estas obligaciones cabe destacar el cumplimiento de los covenants financieros establecidos en el préstamo suscrito con Santander. Tales circunstancias podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Los administradores de la Sociedad consideran que se cumplen los ratios anteriormente mencionados, y consideran que el riesgo de incumplimiento de los mismos en el corto plazo sería remoto.

Riesgo derivado de la variación en los tipos de interés.

En lo relativo a los tipos de interés, a 31 de diciembre de 2025 el 29% (22.142.224 euros) del saldo neto contable total de las deudas del Grupo con entidades de crédito (80.928.931 euros) se encuentra referenciado a tipos de interés variable. No obstante, con el objetivo de reducir este riesgo, ha formalizado una permuta sobre tipo de interés para asegurarse un tipo de interés fijo para el Euribor, es decir, la Sociedad tiene únicamente un 12% del saldo neto contable total de las deudas referenciado a tipos de interés variable a 31 de diciembre de 2025.

La Sociedad está expuesta a las fluctuaciones de tipos de interés, por lo que un incremento de estos podría resultar en un aumento de los costes de financiación, lo que podría tener un efecto un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad, si bien los administradores consideran que la probabilidad de que dicho riesgo pueda tener un impacto significativo en el corto plazo es remota.

Riesgo laboral asociado a la explotación de los activos hoteleros.

Las sociedades del Grupo ATOM son parte, en calidad de arrendadoras, de contratos de arrendamiento en relación con cada uno de los hoteles que han sido suscritos con los distintos operadores hoteleros que explotan los mismos. Dichos contratos contienen compromisos que podrían dar lugar, a su terminación, a la asunción de obligaciones por parte de las sociedades arrendadoras en relación con los empleados que trabajan en los hoteles propiedad del Grupo a la terminación del contrato de arrendamiento, habitual en los contratos de arrendamiento de explotaciones hoteleras, de asumir el personal que presta los servicios en el hotel.

El Grupo ATOM, bien por los compromisos contractuales asumidos bilateralmente en cada caso o por la aplicación del régimen legal de sucesión de empresa, podría verse obligado a asumir los costes laborales y sociales de la plantilla que trabaja en los hoteles propiedad del Grupo a la terminación del contrato de arrendamiento si la Sociedad no fuese capaz de sustituir al anterior arrendatario.

Estos factores podrían tener un efecto sustancial negativo en la situación financiera, en el negocio, en las perspectivas y en los resultados de las operaciones del Grupo ATOM; sin embargo, se considera que la probabilidad de que se presente esta situación es remota.

La valoración de la cartera de los activos inmobiliarios del Grupo podría no reflejar de forma precisa el valor de los mismos en cada momento.

La valoración de los activos del grupo ha sido valorada por un valorador de reconocido prestigio y según criterios estándar de mercado, basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dicho experto independiente resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones cambiaran y deberían ser reconsideradas. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría también obligar al Grupo Atom a incluir una pérdida en sus estados financieros en el caso de que no existan plusvalías.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresado en euros)

El valor razonable de la inversión inmobiliaria ha sido realizado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración observables en el mercado y que estén disponibles basándose en menor medida en estimaciones específicas de las entidades.

En cualquier caso, la valoración de la cartera inmobiliaria del Grupo no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que el Grupo vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán las acciones de la Sociedad.

Por último, debe tenerse en cuenta que alguna de las técnicas de valoración empleadas se basa en el análisis de proyecciones futuras de generación de ingresos de los hoteles propiedad del Grupo. En el contexto de un posible riesgo de cambio económico, con una creciente inflación, así como subidas de tipos, pueden producir impactos negativos por el aumento de las tasas de capitalización (yields)

Riesgo de no cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

La Sociedad no hizo públicas sus previsiones o estimaciones para el ejercicio 2025 y siguientes, pero sí fueron aprobadas por su Consejo de Administración. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, la materialización de las asunciones contempladas.

La Sociedad realiza un seguimiento de dichas estimaciones.

Riesgo de falta de liquidez de las acciones.

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado regulado ni sistema multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán a futuro las acciones del Emisor, ni respecto de su efectiva liquidez.

La inversión en estas acciones es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y cotizadas en los mercados oficiales. En este sentido, una participación en acciones de la Compañía puede ser difícil de "deshacer".

No obstante, ATOM tiene suscrito un Contrato de Liquidez con Bankinter Securities como Proveedor de Liquidez bajo el cual la Sociedad ha puesto a su disposición acciones y efectivo (ver apartado de Acciones Propias), respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al BME Growth.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación global con un periodo inflacionario, así como de subidas de tipos de interés, el negocio hotelero de los inquilinos de la Sociedad se podría ver afectado, en un descenso de la ocupación y de los precios medios. Esto podría llevar aparejado un descenso de las rentas variables de la Sociedad, empeorando las previsiones de la Sociedad, así como de la valoración de los activos.

El riesgo de mercado está mitigado por los contratos de arrendamiento a largo plazo que tienen obligado cumplimiento, así como que los inquilinos tengan rentas poco estresadas, y por las fianzas que se tienen de los contratos de arrendamiento.

A cierre de ejercicio, la Sociedad tiene todos sus activos ocupados.

7. CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE Y PERSONAL

Medioambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

Personal

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene 1 persona empleada.

8. ACTIVIDADES DE I+D+i Y OTROS

Actividades de I+D+i

A consecuencia de las propias características de las compañías que forman el Grupo, así como sus actividades y su estructura, habitualmente en el Grupo no se realizan actuaciones de investigación, desarrollo e innovación.

9. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores es de 20 días, cumpliendo por lo tanto con el plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad.

10. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 4 de marzo de 2026, la Sociedad, en relación con el hotel Alegría Costa, ha firmado un préstamo con garantía hipotecaria sobre el hotel por importe de 15.000.000 euros destinado a cancelar la financiación existente de 29 de abril de 2019 otorgado por Banco Pichincha, S.A y necesidades generales de la Sociedad. La nueva financiación tiene un vencimiento de 15 años.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no se han puesto de manifiesto ningún asunto diferente al comentado en el párrafo anterior susceptible de modificar las mismas o ser objeto de información adicional a la incluida en las presentes cuentas anuales.

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Para el año 2026, se espera que la situación macroeconómica pueda mejorar con ocasión de la moderación de la inflación y la bajada de tipos de interés. Para ello, el Grupo Atom está centrando todos sus esfuerzos en lograr una normalización de la operativa junto con sus inquilinos, seguir con la hoja de ruta marcada por la compañía y mantener su dividendo recurrente.


El Grupo ATOM espera continuar con su estrategia inversora.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025

Los miembros del Consejo de Administración de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. han formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión adjuntos al 31 de diciembre de 2025 en su reunión del 27 de marzo de 2026. Todas las hojas de dichas Cuentas Anuales que comprenden el Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo, y la Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, y el Informe de Gestión, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, han sido visadas por el secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.



D. Alfonso Saez Alonso-Muñumer



D. Jaime Inigo Guerra Azcona



D. Víctor Martí Gilabert



Dña. Esther Colom García



D. Ignacio Díaz López



D. Antonio Riestra Pita

