

**Atom Hoteles SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025

Informe de gestión consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), 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, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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 consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones inmobiliarias ascienden a 553.357.600 euros y representan el 87% del total del activo del Grupo.

El Grupo 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 3.4 de la memoria consolidada 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. El Grupo no ha registrado deterioro alguno sobre sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025, tal y como se indica en la nota 6. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo 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 6 de la memoria consolidada adjunta.

El Grupo 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 3.4 de la memoria consolidada adjunta.

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 6.
- 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 3.4. y 6 de la memoria consolidada 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.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante 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 Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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)

Maria Callejo Dosset (23866)

21 de abril de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Num. 01/26/11342

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

**ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. M.', located in the bottom right corner of the page.

ÍNDICE

- Balance consolidado al 31 de diciembre de 2025
- Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025
- Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025
- Memoria consolidada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Balance correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Inmovilizados Intangibles	4	9.894.310	10.151.141
Concesiones		9.889.137	10.150.643
Aplicaciones informáticas		5.173	498
Inmovilizado material	5	35.333.072	25.164.894
Terrenos y construcciones		29.433.648	23.623.844
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.358.613	372.256
Inmovilizado en curso y anticipos		4.540.811	1.168.794
Inversiones inmobiliarias	6	553.357.600	570.009.190
Terrenos		188.287.980	197.396.763
Construcciones		340.492.990	359.876.997
Mobiliario y otras instalaciones		20.652.345	7.715.694
Construcciones en curso		3.924.285	5.019.736
Inversiones financieras a largo plazo	8	6.006.529	6.474.914
Derivados		20.757	61.064
Deudores comerciales no corrientes		1.986.372	2.501.184
Otros activos financieros		3.999.400	3.912.666
Total Activo No Corriente		604.591.511	611.800.139
Existencias	9	171.230	71.331
Materias primas y otros aprovisionamientos		41.135	67.836
Anticipos a proveedores		130.095	3.495
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		15.362.095	6.559.689
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	11.242.705	3.555.223
Deudores varios	8	60.130	1.920.715
Activos por impuesto corriente	15	43.944	67.734
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	4.015.316	1.016.017
Inversiones financieras a corto plazo	8	542.975	804.830
Derivados		50.277	43.303
Otros activos financieros		492.698	761.527
Periodificaciones a corto plazo		175.869	74.203
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	13.532.874	32.135.121
Tesorería		13.532.874	32.135.121
Total Activo Corriente		29.785.043	39.645.174
TOTAL ACTIVO		634.376.554	651.445.313

Las Notas 1 a 27 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
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
FONDOS PROPIOS		329.399.113	317.152.588
Capital	11.1	32.288.750	32.288.750
Capital escriturado		32.288.750	32.288.750
Prima de emisión	11.1	260.146.801	265.146.732
Reservas	11.2	11.644.084	3.937.688
Legal		6.457.750	5.229.306
Reservas en sociedades consolidadas		43.124.494	36.646.542
Otras reservas y resultados de ejercicios anteriores		(37.938.160)	(37.938.160)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	11.3	(79.425)	(117.703)
Otras aportaciones de socios		-	-
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	12.1	53.398.903	86.147.121
(Dividendo a cuenta)	12.2	(28.000.000)	(70.250.000)
SOCIOS EXTERNOS	13	4.498.811	4.148.821
Total Patrimonio Neto		333.897.924	321.301.409
Provisiones a largo plazo		14.064	3.535
Deudas a largo plazo	14	269.785.549	300.288.736
Deudas con entidades de crédito		261.083.518	288.196.760
Derivados		3.671.260	7.087.195
Otros pasivos financieros		5.030.771	5.004.781
Pasivos por impuesto diferido		3.930.327	4.024.461
Total Pasivo No Corriente		273.729.940	304.316.732
Deudas a corto plazo	14	18.912.481	10.357.542
Deudas con entidades de crédito		15.625.882	7.910.100
Derivados		1.689.576	1.549.353
Otros pasivos financieros		1.597.023	898.089
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		7.060.091	15.259.323
Proveedores	14	3.484.338	45.541
Acreedores varios	14	2.775.930	2.265.555
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	14	7.777	2.837
Pasivos por impuesto corriente	15	292.468	566.938
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	499.578	12.363.712
Anticipos de clientes	14	-	14.740
Periodificaciones a corto plazo		776.118	210.307
Total Pasivo Corriente		26.748.690	25.827.172
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		634.376.554	651.445.313

Las Notas 1 a 27 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas 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	16	64.385.156	64.995.041
Ventas		4.698.115	5.552.945
Prestaciones de servicios		59.687.041	59.442.096
Aprovisionamientos		(666.456)	(882.851)
Consumo de mercaderías		(199.752)	(476.478)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(444.145)	(406.373)
Trabajos realizados por otras empresas		(22.559)	-
Gastos de personal	17.1	(1.915.924)	(2.808.874)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.515.664)	(2.325.930)
Cargas sociales		(400.260)	(482.944)
Otros gastos de explotación	17.2	(18.728.674)	(19.704.875)
Servicios exteriores		(13.208.655)	(14.147.789)
Tributos		(4.740.019)	(4.729.675)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales		(780.000)	(821.809)
Otros gastos de gestión corriente		-	(5.602)
Amortización del inmovilizado	17.3	(11.007.598)	(13.242.779)
Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado	17.4	33.962.822	71.956.499
Resultados por enajenaciones y otras		33.962.822	71.956.499
Diferencia negativa en combinaciones de negocios	1.2	-	4.560.594
Otros resultados	17.5	(39.394)	141.502
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		65.989.932	105.014.257
Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros	18	613.348	1.828.533
De terceros		613.348	1.828.533
Gastos financieros		(14.953.496)	(18.869.265)
Por deudas con terceros	18	(14.953.496)	(18.869.265)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		3.644.247	(689.364)
Cartera de negociación y otros	18	3.644.247	(689.364)
RESULTADO FINANCIERO		(10.695.901)	(17.730.096)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2 +19+20+21)		55.294.031	87.284.161
Impuestos sobre beneficios		(1.240.905)	(472.804)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		54.053.126	86.811.357
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		53.398.902	86.147.121
Resultado atribuido a socios externos		13 654.224	664.236

Las Notas 1 a 27 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS

	2025	2024
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	54.053.126	86.811.357
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	*	*
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	54.053.126	86.811.357
Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad Dominante	53.398.903	86.147.121
Total de ingresos y gastos atribuidos a Socios Externos	654.223	664.236

Las Notas 1 a 27 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

	Capital (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.1)	Reserva legal (Nota 11.2)	Reservas (Nota 11.2)	Reservas en sociedades consolidadas (Nota 12.2)	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad Dominante	(Dividendo a cuenta)	Acciones propias (Nota 11.3)	Socios Externos (Nota 13)	TOTAL
SALDO AJUSTADO, 1 DE ENERO DE 2024	32.288.750	265.146.732	3.340.388	(38.336.918)	46.352.598	9.183.134	-	(97.081)	4.213.157	322.090.760
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	86.147.121	-	-	664.236	86.811.357
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	1.888.918	-	(9.706.056)	(9.183.134)	(70.250.000)	-	(360.000)	(87.610.272)
Distribución del resultado consolidado	-	-	1.888.918	-	(7.817.138)	(9.183.134)	-	-	(360.000)	(15.471.354)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.888.918)	-	(70.250.000)	-	-	(72.138.918)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	398.758	-	-	-	(20.622)	(368.572)	9.564
SALDO FINAL, 31 DE DICIEMBRE DE 2024	32.288.750	265.146.732	5.229.306	(37.938.160)	36.646.542	86.147.121	(70.250.000)	(117.703)	4.148.821	321.301.409
I. Ajustes por cambios de criterio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO, 1 DE ENERO DE 2025	32.288.750	265.146.732	5.229.306	(37.938.160)	36.646.542	86.147.121	(70.250.000)	(117.703)	4.148.821	321.301.409
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	53.398.903	-	-	654.223	54.053.126
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(4.999.931)	1.228.444	-	7.226.279	(96.147.121)	42.250.000	-	(182.540)	(40.624.869)
Distribución del resultado consolidado	-	-	1.228.444	-	14.668.677	(96.147.121)	70.250.000	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(4.999.931)	-	-	(7.442.397)	-	(28.000.000)	-	(182.540)	(40.624.868)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(748.327)	-	-	38.278	(121.693)	(831.742)
SALDO FINAL, 31 DE DICIEMBRE DE 2025	32.288.750	260.146.801	6.457.750	(37.938.160)	43.124.494	53.398.903	(28.000.000)	(79.425)	4.498.811	333.897.924

Las Notas 1 a 27 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2025
(Expresado en euros)

	Nota	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		55.355.437	87.284.161
2. Ajustes del resultado		10.865.975	44.722.409
a) Amortización del inmovilizado (+)	4, 5, 6,	11.007.598	13.242.779
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8	780.000	821.809
e) Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias (+/-)	6	(33.962.822)	(71.956.499)
g) Ingresos financieros (-)	18	-	(1.828.533)
h) Gastos financieros (+)	18	14.953.496	18.869.265
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	18	(3.644.247)	689.364
k) Diferencia negativa en combinaciones de negocios (-)		-	4.560.594
3. Cambios en el capital corriente		(17.603.801)	3.131.321
a) Existencias (+/-)		(89.899)	339.920
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(9.564.587)	292.157
c) Otros activos corrientes (+/-)		32.070	2.198.765
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(11.539.409)	24.136
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		1.605.211	467.103
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		1.962.813	190.760
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		15.386.376	14.273.670
a) Pagos de intereses (-)		(13.971.264)	(16.817.668)
c) Cobros de intereses (+)		-	559.112
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(1.415.112)	283.486
e) Otros pagos (cobros) (+/-)		-	1.701.400
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)		11.499.285	31.419.403
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		29.340.775	62.222.558
d) Inmovilizado intangible	4	(5.874)	-
e) Inmovilizado material	5	(11.182.816)	(1.461.395)
f) Inversiones inmobiliarias	6	(18.152.085)	(34.905.632)
g) Otros activos financieros		-	(25.855.531)
7. Cobros por desinversiones (+)		59.200.000	149.698.932
e) Inmovilizado material	5	-	-
f) Inversiones inmobiliarias	6	59.200.000	149.698.932
g) Otros activos financieros	6	-	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (6+7)		29.859.225	87.476.374
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 (+)	11	38.278	-
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	11	-	(20.622)
g) Otros - Socios Externos (+/-)		-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		20.509.281	38.702.134
a) Emisión (+)		36.358.896	14.300.000
2. Deudas con entidades de crédito (+)		36.358.896	14.300.000
b) Devolución y amortización (-)		(56.868.177)	(53.002.134)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(56.868.177)	(53.002.134)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones otros instrumentos de patrimonio		39.489.754	75.775.367
a) Dividendos (-)		39.489.754	75.775.367
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (9+10+11)		59.960.757	(114.498.129)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)	10	18.602.247	4.397.654
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio (*)		32.135.121	17.870.137
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		15.532.874	32.135.121

Las Notas 1 a 27 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

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

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Sociedad Dominante

Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad Dominante") se constituyó el 5 de enero de 2018. Es una Sociedad Anónima, y se encuentra domiciliada en el Paseo del Club Deportivo nº1, Edificio 11, Parque Empresarial La Finca, de Pozuelo de Alarcón (Madrid).

La Sociedad Dominante junto con sus sociedades dependientes forman el grupo Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante el Grupo). Con fecha 7 de febrero de 2018 y 22 de marzo de 2018 la Sociedad Dominante adquirió las sociedades dependientes detalladas en la Nota 1.b), por lo tanto, el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018 fue el primero en el que existe grupo de sociedades y la Sociedad está obligada a presentar Cuentas Anuales consolidadas.

Con fecha 24 de enero de 2020, la Sociedad Dominante adquirió la sociedad dependiente Atom Benelux, S.A., sumándose al grupo de sociedades (ver Nota 1.b).

Con fecha 29 de marzo de 2022, la Sociedad Dominante 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 Dominante.

Con fecha 15 de enero de 2024, la Sociedad Dominante adquiere la sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A., sumándose al grupo de sociedades (ver apartado "Sociedades Consolidadas en el Grupo" en esta nota), cuyo objeto social es la promoción de la construcción o acondicionamientos de locales y edificios destinados a actividades lúdicas o turísticas, la promoción y gestión de actividades lúdicas, turísticas y de movilidad en general, y la explotación de industrias o negocios de hostelería.

La Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes (conjuntamente "el Grupo") tienen 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 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.

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

Adicionalmente, la sociedad adquirida en el 2024, Hotel Miramar Barcelona, S.A., tiene un objeto diferente al resto de sociedades de grupo, en la medida que su actividad es la explotación hotelera:

- f) Tiene por objeto la promoción de la construcción o acondicionamientos de locales y edificios destinados a actividades lúdicas o turísticas, la promoción y gestión de actividades lúdicas, turísticas y de movilidad en general, y la explotación de industrias o negocios de hostelería.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, la actividad principal del Grupo ha consistido en la explotación y arrendamiento de bienes inmuebles.

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

Los negocios del Grupo se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana (hoteles) para su arrendamiento. Los negocios de la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes se extienden principalmente en territorio español (a excepción de Atom Benelux, S.A. que opera en Bruselas (Bélgica)).

La moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo es el euro, siendo ésta, por lo tanto, su moneda funcional.

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

Atom Hoteles SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

Con fecha 27 de marzo de 2026, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

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 11.1). El 0,029% de las acciones restantes, las tiene la Sociedad en autocartera (Nota 11.3).

Régimen de SOCIMI

Con fecha 7 de junio de 2018, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad Dominante en 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 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.

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

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.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo 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 presentes 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:

- g) 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 periodo 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.
- h) 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.
- i) 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 periodo 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, y sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente la Sociedad Dominante 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.i).

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

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.

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".

En consecuencia, considerando que se cumplen todas las condiciones anteriormente descritas, las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2024, formuladas por los Administradores, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo el Régimen SOCIMI.

1.2. Sociedades Consolidadas en el Grupo

De conformidad con los criterios del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, a continuación, se detalla la información relacionada con las distintas sociedades que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, así como el método aplicado para su consolidación:

Ejercicio 2025	País	Objeto social	Fecha de incorporación	% participación	Auditada
Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (1)	España	(4)	22 de marzo de 2018	100,00%	Sí (*)
New Sanom Iberia, S.L.U. (2)	España	(5)	28 de septiembre de 2018	100,00%	No
Valmy Management, S.L.	España	(6)	7 de febrero de 2018	60,00% (9)	No
Atom Benelux, S.A. (3)	Bélgica	(7)	24 de enero de 2020	100,00%	No
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	España	(8)	21 de junio de 2001	100,00%	Sí (*)

Ejercicio 2024	País	Objeto social	Fecha de incorporación	% participación	Auditada
Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (1)	España	(4)	22 de marzo de 2018	100,00%	Sí (*)
New Sanom Iberia, S.L.U. (2)	España	(5)	28 de septiembre de 2018	100,00%	No
Valmy Management, S.L.	España	(6)	7 de febrero de 2018	60,00% (9)	No
Atom Benelux, S.A. (3)	Bélgica	(7)	24 de enero de 2020	100,00%	No
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	España	(8)	21 de junio de 2001	100,00%	Sí (*)

(*) Auditada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

(1) Con fecha 14 de mayo de 2018, el Socio Único de la Sociedad Dominante decidió la aprobación del proyecto de fusión de sociedades gemelas y transfronteriza ya que las sociedades absorbidas estaban participadas al 100% por el mismo socio. Con fecha 21 de junio de 2018, se eleva ante notario la escritura de fusión mediante la modalidad de absorción de las siguientes compañías. Así:

- Por un lado Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (Antigua Atom Hotel Estación Granada, S.L.U.) absorbe las siguientes compañías: Atom Hotel Estadio de Jerez, S.L.U., Arvel S.à.r.l., Ibsom Investments, S.L.U., Nuzzi Investments, S.L.U., Blue Star Investments, S.L.U., Gondar Investments, S.L.U., Blaydon Investments, S.L.U., Sherwood Management, S.L.U., Clayton Management, S.L.U., Ralston Management, S.L.U., Baltos Management, S.L.U., Rockwood Management, S.L.U. y Norton Management S.L.U., las cuales dependían al 100% de forma indirecta de Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

(Expresada en euros)

- Por otro lado, New Sanom, S.L.U. absorbe la siguiente compañía: Amble S.à.r.l., Baffy Management S.L y Bukasa Gestión S.L. Ésta última estaba participada al 100% por New Sanom, S.L.U.

Con fecha 27 de noviembre de 2018, el Socio Único de Atom Hoteles Iberia, S.L.U. decidió la aprobación del proyecto de fusión por absorción de la sociedad "gemela" New Sanom S.L.U., sociedad directamente participada al 100% por Atom Hoteles SOCIMI, S.A. Esta fusión se inscribió en el Registro Mercantil el 8 de mayo de 2019.

(2) Con fecha 3 de agosto de 2018, el Socio Único de la Sociedad Dominante decidió la aprobación del proyecto de escisión de la sociedad Valmy Management, S.L.U. a favor de New Sanom Iberia S.L.U. (de nueva creación).

Con fecha 28 de septiembre de 2018 se ha otorgado escritura de escisión parcial financiera (New Sanom, S.L.U.) y constitución simultánea de una Sociedad Limitada beneficiaria de la escisión parcial financiera (New Sanom Iberia, S.L.U.), inscrita en el Registro Mercantil el 18 de diciembre de 2018.

En virtud de este acuerdo, el órgano de administración de la sociedad New Sanom, S.L.U. (sociedad escindida), escindía de su patrimonio social, mediante el traspaso en bloque por sucesión universal, los bienes y derechos, activos y pasivos, afectos a la cartera de valores representativa del 60% del capital social de Valmy Management, S.L. a la Sociedad de nueva creación denominada New Sanom Iberia, S.L.U. (sociedad beneficiaria).

Como consecuencia de lo anterior, la sociedad beneficiaria se constituyó con un capital social de 3.000 euros y sus participaciones sociales han sido íntegramente suscritas por Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

(3) Con fecha 24 de enero de 2020, la Sociedad Dominante adquirió el 100% del capital de la sociedad dependiente Atom Benelux, S.A., por un importe de 8.000.000 euros. Dicha adquisición no ha sido calificada como una combinación de negocios.

(4) El objeto social de la sociedad Atom Hoteles Iberia, S.L.U., sociedad constituida el 1 de junio de 1998, es la compraventa, arrendamiento no financiero y explotación de hoteles y demás establecimientos de hostelería, restauración y demás servicios de alojamiento.

(5) El objeto social de la sociedad New Sanom Iberia, S.L.U., sociedad constituida el 28 de septiembre de 2018, es la compraventa, arrendamiento no financiero y explotación de hoteles y demás establecimientos de hostelería, restauración y demás servicios de alojamiento.

(6) El objeto social de la sociedad Valmy Management, S.L., sociedad constituida el 4 de mayo de 2016, es el siguiente:

- Arrendamiento, adquisición y transmisión, por cualquier título o causa de inmuebles urbanos o rústicos, incluidos solares y edificaciones de cualquier clase, excepto el arrendamiento financiero o leasing y cualesquiera otras actividades reservadas por ley a sociedades especiales.
- La adquisición, explotación, arrendamiento no financiero y enajenación de toda clase de inmuebles rústicos y urbanos, así como de urbanizaciones ya efectuadas.
- La promoción inmobiliaria.

(7) El objeto social de la sociedad Atom Benelux, S.A., sociedad constituida el 3 de mayo del 2000, es la adquisición y desarrollo de activos inmobiliarios de carácter urbano destinado al alquiler. El desarrollo de los activos inmobiliarios comprende la restauración y la renovación de los activos.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

(Expresada en euros)

(8) Con fecha 15 de enero de 2024, la Sociedad Dominante adquirió el 100% del capital de la sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A., por un importe de 25.855.531 euros. Dicha adquisición ha sido calificada como una combinación de negocios. El objeto social de la sociedad Hotel Miramar Barcelona, S.A., constituida el 21 de junio de 2001, es la promoción de la construcción o acondicionamientos de locales y edificios destinados a actividades lúdicas o turísticas, la promoción y gestión de actividades lúdicas, turísticas y de movilidad en general, y la explotación de industrias o negocios de hostelería.

(9) Sociedad participada por New Sanom Iberia, S.L.U.

El domicilio social de todas las sociedades del Grupo es Paseo del Club Deportivo, 1, Edificio 11, Parque Empresarial La Finca, en Pozuelo de Alarcón (Madrid), al igual que la Sociedad Dominante, excepto el de la sociedad Atom Benelux, S.A. que se encuentra en Rue Blanche 4-6, 1000 Bruselas y Hotel Miramar Barcelona, S.A. que está domiciliada en la Plaza Carlos Ibáñez 3 de Barcelona, 08038.

Todas las Sociedades dependientes del Grupo se consolidan por el método de Integración Global.

Ninguna de las Sociedades dependientes cotiza en Bolsa.

Ninguna de las sociedades dependientes está clasificada como mantenida para la venta.

No existen sociedades dependientes que se hayan excluido del perímetro de consolidación por no tener un interés significativo para expresar la imagen fiel del grupo.

Las sociedades dependientes tienen el mismo ejercicio económico que la Sociedad Dominante.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades corresponden a las situaciones contempladas en el Art. 2 del RD 1159/2010, por el que se aprueban las normas para la formulación de Cuentas Anuales consolidadas (NOFCAC), que se indican a continuación:

- 1) Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - b) Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - c) Que la Sociedad Dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - d) Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por ésta.

- 2) Cuando una Sociedad Dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

Combinación de negocios

Con fecha 15 de enero de 2024, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de la sociedad española Hotel Miramar Barcelona, S.A., constituida el 21 de junio de 2001. El objeto social de esta sociedad es la explotación hotelera.

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

Como resultado de la contraprestación pagada por la Sociedad Dominante y los valores razonables de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en la fecha de adquisición, según Nota 1.2 de esta memoria, se generó una diferencia negativa de consolidación, que generó un ingreso, en la cuenta de pérdidas y ganancias del grupo consolidado por importe de 4.560.594 euros al cierre del ejercicio 2024.

El cuadro siguiente resume la contraprestación pagada por la Sociedad Dominante y los valores razonables de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en la fecha de adquisición:

Contraprestación	Euros
Efectivo pagado	25.855.531
Total contraprestación	25.855.531
Importes reconocidos de activos netos adquiridos	
Concesión	10.412.144
Otros inmovilizados intangibles	758
Construcciones	24.487.856
Otro inmovilizado material	135.609
Otras inversiones financieras a largo plazo	38.703
Existencias	67.836
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12.473
Pasivo por impuesto diferido	(4.118.595)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(620.659)
Total activos netos adquiridos	30.416.125
Diferencia negativa de consolidación	4.560.594

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Las Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en las Cuentas Anuales Consolidadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1. Imagen fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes. Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2025 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los principios de consolidación aplicados son los establecidos en el Real Decreto 1159/2010, por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, la Norma de Registro y Valoración 19ª sobre Combinaciones de Negocios, aprobada en el Real Decreto 1514/2007 y modificada posteriormente a través del Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, el Real Decreto 1/2021 y la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, y sus adaptaciones sectoriales por el que se modifican el Plan General de Contabilidad y las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.

2.2. Aspectos críticos de valoración e incertidumbre. Estimaciones y juicios contables.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

(Expresada en euros)

En la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas, los Administradores de la Sociedad Dominante 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 periodo. 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 o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales consolidadas:

Vidas útiles de los activos inmobiliarios

El Grupo 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. El Grupo 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 la recuperabilidad de los activos inmobiliarios

Asimismo, al cierre de cada ejercicio, los administradores de la Sociedad Dominante 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, por aspectos derivados de los efectos de la situación actual económico actual con altas tasas de inflación e incremento de tipos de interés, así como de la evolución de la actividad hotelera.

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 el Grupo, incumplimientos o incluso la resolución de dichos contratos. Adicionalmente, la mayoría de los contratos de arrendamiento de los hoteles del Grupo 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 del Grupo que afectara a la ocupación de los mismos podría reducir directamente los ingresos del Grupo 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 del Grupo.

Cumplimiento de los requisitos que regulan el régimen de SOCIMI

Adicionalmente la Sociedad Dominante 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 Dominante está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores de la Sociedad Dominante 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 de la Sociedad Dominante consideran que dichos requisitos están siendo cumplidos en los términos y plazos fijados.

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

2.3. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, algunas partidas de estos estados consolidados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

2.4. Cambios en estimaciones contables

Durante el periodo no se han producido cambios en las estimaciones contables.

2.5. 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 consolidada, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2025.

Los principios contables aplicados son los establecidos por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, del Plan General de Contabilidad, y sus modificaciones posteriores, siendo las últimas las incorporadas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre.

2.6. Empresa en funcionamiento

El Grupo presenta a 31 de diciembre de 2025 un fondo de maniobra de 3.036.353 euros. Adicionalmente tiene tesorería restringida por un importe de 3.340.441 euros, por lo que el fondo de maniobra efectivo es negativo en 304.088 euros.

Tal como se comenta en la nota de hechos posteriores, con fecha 4 de marzo de 2026, la Sociedad dominante 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 consolidadas.

2.7. Reparto obligatorio de dividendos

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante 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 la 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

(Expresada en euros)

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.

- 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 Dominante 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.

NOTA 3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

3.1. Dependiente

a) Adquisición de control

Las adquisiciones por parte de la Sociedad Dominante (u otra Sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros. Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos representativa de la participación en el capital de la Sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

b) Adquisición de control por etapas

Cuando el control sobre una sociedad dependiente se adquiere mediante varias transacciones realizadas en fechas diferentes, el fondo de comercio (o la diferencia negativa) se obtiene por diferencia entre el coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier inversión previa de la empresa adquirente en la adquirida, y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos. Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si, con anterioridad, la inversión se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de estas Cuentas Anuales Consolidadas de las sociedades del Grupo se incorporan a las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo por el método de integración global.

Este método requiere lo siguiente:

1. Homogeneización temporal. Las Cuentas Anuales Consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las Cuentas Anuales Consolidadas de la sociedad obligada a consolidar.
2. Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las Cuentas Anuales Consolidadas de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubiera valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.
3. Agregación. Las diferentes partidas de las Cuentas Anuales Individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.
4. Eliminación inversión-patrimonio neto. Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad Dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la Sociedad Dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".
5. Participación de socios externos. La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.
6. Eliminaciones de partidas intragrupo. Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

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

d) Modificación de la participación sin pérdida de control

Una vez obtenido el control sobre una dependiente, las operaciones posteriores que den lugar a una modificación de la participación de la Sociedad Dominante en la dependiente, sin que se produzca pérdida de control sobre esta, se consideran, en las Cuentas Anuales Consolidadas, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

- a) No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
- b) El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
- c) Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;
- d) La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se mostrará en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente. una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido;
- e) El ajuste necesario resultante de los puntos a), b) y c) anteriores se contabilizará en reservas.

e) Pérdida de control

Cuando se pierde el control de una sociedad dependiente se observan las reglas siguientes:

- a) Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las Cuentas Anuales Individuales;
- b) Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida y se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;
- c) La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro;
- d) Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

3.2. Inmovilizado intangible

Concesiones

De acuerdo con los términos de los distintos contratos concesionales que explotan las sociedades del Grupo, la propiedad de los activos concesionales corresponde a las respectivas Administraciones Concedentes, teniendo los concesionarios el derecho a la explotación de la infraestructura, en virtud del cual reciben el precio pagado por los usuarios. Dicho precio se encuentra regulado por el concedente, en virtud de lo establecido en los respectivos contratos. En consecuencia, acuerdos concesionales recoge el valor razonable de la contraprestación neta a percibir (flujos de caja generados) como consecuencia de la explotación de los activos concesionales.

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

Los acuerdos concesionales se amortizan una vez la infraestructura se encuentra en condiciones de explotación, de manera sistemática y racional a lo largo de la vida de la concesión, siguiendo un método de amortización lineal.

Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por el Grupo, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

	Años de vida útil
Concesiones	50 años
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	10 años

3.3. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora 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.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material como un componente del mismo, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados 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 amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	40 años
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	10 años

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

En cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

El Grupo evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material. Para ello el Grupo sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso.

Asimismo, y con independencia de la existencia de cualquier indicio de deterioro de valor, el Grupo comprueba, al menos con una periodicidad anual, el potencial deterioro del valor que pudiera afectar a los inmovilizados intangibles que todavía no estén en condiciones de uso.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

3.4. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance consolidado de las Cuentas Anuales Consolidadas 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 del Grupo se corresponden con hoteles que se encuentran arrendados a terceros. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

El Grupo 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.

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

El Grupo 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.

El Grupo 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.

La amortización 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 resultados consolidada en función de los años de vida útil estimada, como promedio de los diferentes elementos que lo integran, tal como se indica a continuación:

	Años de vida útil
Instalaciones	10 años
Construcciones	Entre 35 y 61 años

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

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.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurrían.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos de la inversión inmobiliaria que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Al cierre del ejercicio el Grupo 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. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

Al menos al cierre del ejercicio, el Grupo 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 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.

Para estimar el valor recuperable, el Grupo estima el valor razonable de las inversiones inmobiliarias 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 6 de las presentes notas explicativas.

3.5. 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.

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

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.

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.

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

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.

3.6. Existencias

Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

El coste se determina por el coste medio ponderado. El coste de los productos terminados y de los productos en curso incluye los costes de diseño, las materias primas, la mano de obra directa, otros costes directos y gastos generales de fabricación (basados en una capacidad normal de trabajo de los medios de producción). El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes estimados necesarios para llevarla a cambio, así como en el caso de las materias primas y de los productos en curso, los costes estimados necesarios para completar su producción.

En las existencias que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen en el coste los gastos financieros en los mismos términos previstos para el inmovilizado.

3.7. 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.

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

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.

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.

3.8. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

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.

El Grupo 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 del Grupo. 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 consolidado se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo del Grupo.

3.9. Impuesto 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.

El Grupo reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imposables, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

El Grupo reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imposables 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 el Grupo 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.

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

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.

Régimen SOCIMI

Con fecha 7 de junio de 2018, la Sociedad Dominante 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 Dominante será el 5 de enero de 2018.

Con fecha 28 de septiembre de 2018, New Sanom, S.L.U. y Atom Hoteles Iberia, S.L.U., comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su socio único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. La fecha efectiva de adopción de este régimen para las sociedades fueron el 7 de febrero de 2018 y 22 de marzo de 2018 respectivamente.

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.

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 el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

El Grupo estará sometido a 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 efectuará a partir del 5 de enero de 2018 sin perjuicio de que, durante el mismo, las Sociedades del Grupo no cumplan 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, las Sociedades del Grupo disponen 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.

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

Los activos y pasivos se presentan en el balance consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes:

- 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 del Grupo, 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 del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

(Expresada en euros)

liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo 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.

3.11. 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 el Grupo 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 el Grupo 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 3.12.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, el Grupo valora el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de bienes o servicios.

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendiendo como acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción o contraprestación del contrato a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando (a medida que) la empresa cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

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

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) identificadas, el Grupo determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espera recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes o prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

Ingresos por intereses y dividendos

El Grupo 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.

El Grupo 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 del Grupo a recibirlos.

En la valoración inicial de los activos financieros, el Grupo 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.

3.12. Arrendamientos

Contabilidad del arrendador

Arrendamiento Operativo

El Grupo 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 3.3.

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.

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

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 periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

3.13. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

3.14. 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.

Cuando cualquier entidad del Grupo adquiere acciones de la Sociedad Dominante (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible (neto de impuestos sobre las ganancias), se deduce del patrimonio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible y los correspondientes efectos del impuesto sobre las ganancias, se incluye en el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante.

Con fecha 7 de junio de 2018, la Sociedad Dominante 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 Dominante 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 Dominante, 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".

3.15. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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

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

3.16. Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo 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 Dominante en la formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas 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 del Grupo.

Las Cuentas Anuales Consolidadas 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 Consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada.

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.

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 el Grupo 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.

3.17. 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.

3.18. 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.

3.19. Socios externos

Los socios externos en las sociedades dependientes adquiridas a partir de la fecha de transición se registran en la fecha de adquisición por el porcentaje de participación en el valor razonable de los activos netos identificables. Los socios externos en las sociedades dependientes adquiridas con anterioridad a la fecha de transición se reconocieron por el porcentaje de participación en el patrimonio neto de las mismas en la fecha de primera consolidación. Los socios externos se presentan en el patrimonio neto del balance consolidado de forma separada del patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante. La participación de los socios externos en los beneficios o las pérdidas del ejercicio se presenta igualmente de forma separada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

La participación del Grupo y de los socios externos en los beneficios o pérdidas y en los cambios en el patrimonio neto de las sociedades dependientes, una vez considerados los ajustes y eliminaciones derivados de la consolidación, se determina a partir de los porcentajes de participación existentes al cierre del ejercicio, sin considerar el posible ejercicio o conversión de los derechos de voto potenciales y una vez descontado el efecto de los dividendos, acordados o no, de acciones preferentes con derechos acumulativos que se hayan clasificado en cuentas de patrimonio neto.

Los resultados y los ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto de las sociedades dependientes se asignan al patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante y a los socios externos en proporción a su participación, aunque esto implique un saldo deudor de socios externos. Los acuerdos suscritos entre el Grupo y los socios externos se reconocen como una transacción separada.

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

NOTA 4. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el epígrafe de inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2025				
Coste				
Concesiones	10.412.144	-	-	10.412.144
Aplicaciones informáticas	758	5.874	-	6.632
Total	10.412.902	5.874	-	10.418.776
Amortización Acumulada				
Concesiones	(261.501)	(261.506)	-	(523.007)
Aplicaciones informáticas	(260)	(1.199)	-	(1.459)
Total	(261.761)	(262.705)	-	(524.466)
Valor Neto Contable	10.151.141	(256.831)	-	9.894.310
			Altas por combinación de negocios (Nota 1.2)	
(Euros)	Saldo Inicial	Altas		Saldo final
Ejercicio 2024				
Coste				
Concesiones	-	-	10.412.144	10.412.144
Aplicaciones informáticas	-	-	758	758
Total	-	-	10.412.902	10.412.902
Amortización Acumulada				
Concesiones	-	(261.501)	-	(261.501)
Aplicaciones informáticas	-	(260)	-	(260)
Total	-	(261.761)	-	(261.761)
Valor Neto Contable	-	(261.761)	10.412.902	10.151.141

La totalidad del importe registrado en este epígrafe corresponde a la sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A.

Las altas de inmovilizado intangible registradas en 2024 correspondían a la adquisición del Hotel Miramar (Barcelona), a través de la compra de las acciones de la sociedad Hotel Miramar Barcelona, S.A., quedando como sociedad dependiente directa de Atom Hoteles Socimi, S.A. El activo intangible adquirido en la combinación de negocios corresponde a la concesión con el Gobierno local sobre el terreno sobre el que se ha construido el Hotel Miramar, la misma tiene una duración hasta el año 2051.

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 el importe de los inmovilizados intangibles totalmente amortizados y en uso asciende a 7.500 euros, correspondientes en su totalidad a la sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A.

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 no existen compromisos de compra o venta de elementos de inmovilizado intangible, y el Grupo no tiene elementos de inmovilizados intangibles sujetos a garantías.

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio relacionadas con elementos de inmovilizado intangible.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen inmovilizados intangibles sujetos a embargos, litigios u otras restricciones para su uso.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el epígrafe de inmovilizado material es el siguiente:

	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2025					
Coste					
Terrenos y construcciones	24.487.856	-	(26.635)	6.745.151	31.206.372
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	428.210	49.346	(2.677)	1.016.302	1.491.181
Inmovilizado en curso y anticipos	1.168.794	11.133.470	-	(7.761.453)	4.540.811
Total	26.084.860	11.182.816	(29.312)	-	37.238.364
Amortización Acumulada					
Terrenos y construcciones	(864.012)	(939.835)	31.123	-	(1.772.724)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(55.954)	(103.468)	26.854	-	(132.568)
Total	(919.966)	(1.043.303)	57.977	-	(1.905.292)
Valor Neto Contable	25.164.894	10.139.513	28.665	-	35.333.072
(Euros)					
	Saldo Inicial	Altas	Traspasos	Altas combinación de negocios	Saldo final
Ejercicio 2024					
Coste					
Terrenos y construcciones	-	-	-	24.487.856	24.487.856
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5.709.651	292.601	(5.709.651)	135.609	428.210
Inmovilizado en curso y anticipos	-	1.168.794	-	-	1.168.794
Total	5.709.651	1.461.395	(5.709.651)	24.623.465	26.084.860
Amortización Acumulada					
Terrenos y construcciones	-	(864.012)	-	-	(864.012)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(5.588.550)	(55.954)	5.588.550	-	(55.954)
Total	(5.588.550)	(919.966)	5.588.550	-	(919.966)
Valor Neto Contable	121.101	541.429	(121.101)	24.623.465	25.164.894

La totalidad del importe registrado en este epígrafe corresponde a la sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A.

Las altas registradas en el ejercicio 2025 corresponden a las reformas que el Grupo está realizando en el hotel Miramar Barcelona.

Las altas por combinación de negocios registrados durante el ejercicio 2024 correspondían a la adquisición del Hotel Miramar (Barcelona), a través de la compra de las acciones de la sociedad Hotel Miramar Barcelona, S.A., quedando como sociedad dependiente directa de Atom Hoteles Socimi, S.A. (Nota 1).

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

Los traspasos registrados en 2024 correspondían con inmovilizado que forma parte de ciertos hoteles incluidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias.

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 existen inmovilizados materiales totalmente amortizados y en uso por importe de 154.062 euros (0 euros en 2024), correspondientes en su totalidad a la sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A.

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 no existen compromisos de compra o venta de elementos de inmovilizado intangible, y el Grupo no tiene elementos de inmovilizados intangibles sujetos a garantías.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio relacionadas con elementos de inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen inmovilizados materiales sujetos a embargos, litigios u otras restricciones para su uso.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2025					
Coste					
Terrenos	197.396.763		(9.108.783)	-	188.287.980
Construcciones	423.869.878	5.728.432	(19.517.193)	-	410.081.117
Construcciones en curso	5.019.736	27.188	-	(1.122.639)	3.924.285
Inversiones en instalaciones y mobiliario	14.488.405	12.483.701	(119.630)	1122639	27.975.115
Total	640.774.782	18.239.321	(28.745.606)	-	630.268.497
Amortización Acumulada					
Construcciones	(63.992.881)	(9.123.999)	3.528.753	-	(69.588.127)
Inversiones en instalaciones y mobiliario	(6.772.711)	(577.591)	27.532	-	(7.322.770)
Total	(70.765.592)	(9.701.590)	3.556.285	-	(76.910.897)
Valor Neto Contable	570.009.190	8.537.731	-25.189.321	-	553.357.600

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

(Euros)	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Otros movimientos	Saldo final
Ejercicio 2024						
Coste						
Terrenos	237.009.869	5.453.700	(45.066.806)	-	-	197.396.763
Construcciones	432.479.971	22.120.132	(39.746.857)	3.470.391	5.546.241	423.869.878
Construcciones en curso	2.081.993	6.408.134	-	(3.470.391)	-	5.019.736
Inversiones en instalaciones y mobiliario	8.505.581	923.727	(307.428)	5.709.651	(343.126)	14.488.405
Total	680.077.414	34.905.693	(85.121.091)	5.709.651	5.203.115	640.774.782
Amortización Acumulada						
Construcciones	(52.364.520)	(11.276.188)	5.194.068	-	(5.546.241)	(63.992.881)
Inversiones en instalaciones y mobiliario	(834.905)	(784.864)	92.481	(5.588.549)	343.126	(6.772.711)
Total	(53.199.425)	(12.061.052)	5.286.549	(5.588.549)	(5.203.115)	(70.765.592)
Valor Neto Contable	626.877.989	22.844.641	(79.834.542)	121.102	-	570.009.190

Las altas de inversiones inmobiliarias registradas en 2025 corresponden fundamentalmente a las reformas llevadas a cabo en los hoteles Meliá Sevilla, Calas de Mallorca, Palmanova Park, Meliá Valencia, Les Corts, Gran Hotel La Florida y Sol Falcó.

Durante el ejercicio 2025, se han vendido dos activos, Hotel Exe Rey Don Jaime y B&B General Álava. El hotel Exe Rey Don Jaime se ha vendido por 50.000.000 euros y el hotel B&B General Álava por 9.200.000 euros, registrándose un beneficio por importe de 33.962.822 euros, que han sido incluidos en el epígrafe de Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado. Dentro de dicho epígrafe se han registrado las plusvalías municipales asociadas a dichos activos.

El inmovilizado en curso del ejercicio 2025 registra principalmente el importe de las obras que se están llevando a cabo en el Hotel Miramar Barcelona.

Las altas de inversiones inmobiliarias registradas en 2024 correspondían fundamentalmente a la adquisición del Gran Hotel La Florida (Barcelona) el 15 de enero de 2024, por parte de la Sociedad Dominante y a las reformas llevadas a cabo en los hoteles Meliá Sevilla, Ilunion Les Corts y Calas de Mallorca.

El inmovilizado en curso del ejercicio 2024 recogía el importe de las obras que se estaban llevando a cabo principalmente en los hoteles Meliá La Palma, Gran Hotel La Florida, Meliá Valencia, Club Europa, Calas de Mallorca, Palmanova Park, Sol La Palma y AC Baqueira.

Las bajas de 2024 correspondían fundamentalmente a la venta, por parte de la Sociedad Dominante, de los siguientes hoteles:

- Labranda Costa Mogán, ubicado en Mogán (Gran Canaria), su venta se produjo el 15 de mayo de 2024 y como resultado de la misma se devengó una plusvalía de 14,5 millones de euros, que fue registrada en el epígrafe "Deterioro y Resultado Enajenaciones del Inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias. El precio de la compraventa fue de 31,7 millones de euros, que se desembolsó íntegramente en la fecha de la transmisión del inmueble.
- Exe Coruña, ubicado en A Coruña, vendido con fecha 31 de julio de 2024 y que generó una plusvalía de 4,9 millones de euros, que fue registrada en el epígrafe "Deterioro y Resultado Enajenaciones del Inmovilizado" de la cuenta de pérdida. El precio de la compraventa fue de

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

17,2 millones de euros, que se desembolsó íntegramente en la fecha de la transmisión del inmueble.

- Labrada Costa Adeje, vendido el 18 de diciembre de 2024, y como resultado de ésta se generó una plusvalía de 52,6 millones de euros, que fue registrada en el epígrafe "Deterioro y Resultado Enajenaciones del Inmovilizado" de la cuenta de pérdida. El precio neto de la compraventa fue de 110 millones de euros, que se desembolsó íntegramente en la fecha de la transmisión del inmueble.

6.1. Detalle del valor neto contable de los inmuebles del Grupo

El desglose y composición por conceptos del patrimonio inmobiliario del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 por sociedad del Grupo es el siguiente (en euros):

(Euros)	Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Atom Benelux S.A.	Atom Hoteles Iberia, S.L.	Valmy Management, S.L.	Total
Ejercicio 2025					
Coste					
Terrenos	41.510.528	629.922	118.430.330	27.717.200	188.287.980
Construcciones	112.742.306	13.849.402	266.725.596	16.763.813	410.081.117
Construcciones en curso	143.403	-	3780882	-	3.924.285
Inversiones en instalaciones y mobiliario	13.247.010	5.494.189	8.840.748	393.168	27.975.115
Amortización Acumulada					
Construcciones	(18.352.503)	(1.215.302)	(46.039.592)	(3.980.730)	(69.588.127)
Inversiones en instalaciones y mobiliario	(322.182)	(3.519.664)	(3.361.835)	(119.089)	(7.322.770)
Valor neto contable	148.968.562	15.238.547	348.376.129	40.774.362	553.357.600
Ejercicio 2024					
Coste					
Terrenos	41.510.528	629.922	127.539.113	27.717.200	197.396.763
Construcciones	112.742.306	13.849.402	280.514.356	16.763.813	423.869.877
Construcciones en curso	1.238.854	-	3.780.882	-	5.019.736
Inversiones en instalaciones y mobiliario	872.818	5.494.189	7.728.231	393.168	14.488.406
Amortización Acumulada					
Construcciones	(15.311.856)	(1.008.265)	(44.198.340)	(3.474.420)	(63.992.881)
Inversiones en instalaciones y mobiliario	(108.193)	(3.364.380)	(3.220.511)	(79.627)	(6.772.711)
Valor neto contable	140.944.457	15.600.868	372.143.731	41.320.134	570.009.190

6.2. Pérdidas por deterioro

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existe deterioro acumulado.

A 31 de diciembre de 2025 los administradores de la Sociedad Dominante han evaluado la situación y evolución de cada inversión inmobiliaria y han concluido que las valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2025, por el experto independiente Savills, reflejan adecuadamente el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y no han identificado indicios de deterioro en ninguna de las inversiones inmobiliarias a fecha 31 de diciembre de 2025.

La metodología de valoración adoptada por Savills para la determinación del valor razonable del patrimonio inmobiliario de la Sociedad ha sido el método de descuento de flujos esperados de caja en

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

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.

Por lo tanto, las variables clave del método de capitalización son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo 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 resultante de la valoración realizada para los inmuebles del Grupo es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Grupo Atom Hoteles SOCIMI (1)	885.871.000	832.033.000
Total	885.000.000	832.033.000

(1) La valoración de los activos inmobiliarios ha sido realizada bajo la hipótesis de "valor de mercado". El valor de tasación (o "valor de mercado") se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna, menos los costes de la transacción.

Las tasas de descuento utilizadas por Savills a 31 de diciembre de 2025 se han situado entre el 7% y el 9,5% (a entre el 7% y el 9,5% en 2024) en función del activo. Asimismo, la Exit Yield utilizada se ha situado entre el 4,75% y el 8,8% (entre el 4,75% y el 8,8% en 2024).

El Grupo, conjuntamente con los expertos independientes, ha llevado a cabo un análisis de sensibilidad para las valoraciones a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

6.3. Otra información

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Las inversiones inmobiliarias registradas en este epígrafe garantizan mediante hipotecas los préstamos descritos en la Nota 12 de esta memoria consolidada.

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

Seguros

El Grupo 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

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

Otra información

El Grupo cuenta con un hotel en la Isla de La Palma, el hotel Meliá La Palma, que se vio afectado por la erupción del volcán en el ejercicio 2021. Este activo ha estado recibiendo rentas hasta finales de abril 2024 a través de la póliza de seguro. Actualmente el inmueble ya está operativo. Se ha obtenido la valoración de dicho inmueble sin detectar en ella deterioro del mismo.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio relacionadas con elementos de inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen inversiones inmobiliarias sujetas a embargos, litigios u otras restricciones para su uso.

El Grupo 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 del Grupo es a la actividad hotelera.

NOTA 7. ARRENDAMIENTOS

a) Compromisos por arrendamiento operativo (cuando el Grupo es arrendador)

La totalidad de las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos, a excepción de Hotel Miramar Barcelona que, a fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, no opera con contrato de arrendamiento y es explotado a través de la sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A.

La sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A. tiene a su vez suscritos contratos de arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de varios espacios del hotel

Los ingresos procedentes de dichos arrendamientos han ascendido a 52.386.900 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (57.961.739 euros en 2024) (Nota 17).

Los contratos de arrendamiento tienen una duración entre 5 y 28 años, siendo la única cuota contingente la renta variable estipulada. Los contratos establecen una renta mínima garantizada que dependiendo del hotel se ha fijado entre 385 miles de euros y 3.510 miles de euros, en caso de que la renta variable no llegue a cierta cantidad. Los hoteles Sol Falcó y Sol Costa Atlantis tienen contratos exclusivamente de renta variable y no tienen renta mínima garantizada.

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).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada 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 a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente, siguiendo el criterio de la renta mínima:

Euros	2025	2024
En un año	32.223.371	33.966.981
Entre uno y cinco años	100.381.724	115.061.868
Más de cinco años	62.371.977	63.154.179
Total	194.977.072	212.183.028

El importe de las rentas variables devengadas en 2025 y contabilizadas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2025 ha ascendido a 16.346.553 euros (16.447.450 euros en 2024).

Además de la dotación a la amortización desglosada en la Nota 6, los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponden fundamentalmente a los siguientes conceptos:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles por importe de 3.345.600 euros (3.919.432 euros en 2024).
- Primas de seguros por importe de 422.644 euros (723.438 euros en 2024).

NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS

8.1. 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 valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	8.2	20.757	61.064
Activos financieros a coste amortizado	8.3	5.985.772	6.413.850
Activos financieros corrientes			
Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	8.2	50.277	43.303
Activos financieros a coste amortizado	8.3	11.795.533	6.237.465
Total		17.902.616	12.755.682

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

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

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 valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		
No corrientes	20.757	61.064
Corrientes	50.277	43.303
Total activo	71.034	104.367
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		
No corrientes	(3.671.260)	(7.087.195)
Corrientes	(1.689.576)	(1.549.353)
Total pasivo	(5.360.836)	(8.636.548)
Total	(5.289.802)	(8.532.181)

A continuación, se muestra el detalle por sociedad de los derivados sobre tipos de interés del Grupo, cuya valoración ha implicado el reconocimiento de activos y pasivos financieros:

31/12/2025	Nocional vivo	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	12.917.143	09/05/2024	17/01/2039	(155.123)
Atom Benelux, S.A.	4.575.000	28/07/2022	30/07/2029	71.034
Atom Hoteles Ibería, S.L.U.	168.895.000	04/07/2023	28/06/2030	(5.205.713)
Total	186.387.143			(5.289.802)

31/12/2024	Nocional vivo	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	12.917.143	09/05/2024	17/01/2039	21.837
				(517.913)
Atom Benelux, S.A.	4.575.000	28/07/2022	30/07/2029	82.530
Atom Hoteles Ibería, S.L.U.	168.895.000	04/07/2023	28/06/2030	(8.118.635)
Total	186.387.143			(8.532.181)

Durante el ejercicio 2025 se mantiene la misma situación de los activos financieros contratados en el ejercicio 2024.

Durante 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.

La variación en el valor razonable de los derivados financieros se ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por un importe de 3.644.247 euros de ingresos (689.364 euros de gastos en 2024).

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

8.3. 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		
Otros activos financieros	3.999.400	3.912.666
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	1.986.372	2.501.184
Activos financieros a coste amortizado corrientes		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	11.242.705	3.555.223
Deudores varios	60.130	1.920.715
Otros activos financieros	542.975	761.527
Total	17.831.582	12.651.315

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el valor contable de los activos financieros a coste amortizado no difiere significativamente de su valor razonable.

Otros activos financieros no corrientes

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

Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo

El importe registrado en el epígrafe de clientes por ventas y prestación de servicios a largo corresponde a ingresos por arrendamiento devengados desde la fecha de inicio de determinados contratos de arrendamiento durante periodos de carencia y escalado de rentas, cuya facturación se va produciendo desde el inicio de la fecha de facturación hasta la finalización del arrendamiento.

Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo

El importe registrado en el epígrafe de clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo corresponde al importe de rentas hoteleras variables del 4º trimestre de 2025, que están pendientes de emitir a los operadores correspondientes a fecha de cierre del semestre. Igualmente se recogen saldos de explotación hotelera pendientes de liquidación con operadores turísticos externos.

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

Otros activos financieros no corrientes

Este importe recoge fundamentalmente depósitos y fianzas a corto plazo.

A 31 de diciembre de 2024, incluye un depósito por importe de 667.000 euros que fue contratado el 29 de febrero de 2024 y con vencimiento el 29 de febrero de 2025, con un interés nominal anual del 0,01%.

8.4. Desglose por vencimientos

Los importes de los activos financieros clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

(Euros)	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	Años posteriores	Total
Derivados	50.277	-	-	-	-	20.757	71.034
Otros activos financieros	542.975	-	-	-	-	3.999.400	4.542.375
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	11.242.705	295.891	295.891	295.891	295.891	802.808	13.229.077
Deudores	60.130	-	-	-	-	-	60.130
Total	11.896.087	295.891	295.891	295.891	295.891	4.822.965	17.902.616

8.5. Desglose de saldos por moneda

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la totalidad de los activos financieros está denominada en euros.

8.6. Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros

Correcciones valorativas por deterioro

Durante el ejercicio 2024 el Grupo registró un importe de 821.809 euros como provisión por insolvencias en operaciones comerciales con impacto directo a la cuenta de pérdidas y ganancias, debido a que a fecha 31 de diciembre de 2024, la sociedad dependiente Atom Benelux, S.A. mantenía ese saldo pendiente de cobro por rentas facturadas a SMY Hotels Belgium, operador del hotel Avenue Louise (Bruselas).

Durante el ejercicio 2025, la sociedad dependiente Atom Benelux, S.A. ha dotado 780.000 euros adicionales por este concepto.

El movimiento experimentado por la provisión por insolvencias durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Saldo inicial	(821.809)	-
Dotaciones (Nota 17.2)	(780.000)	(821.809)
Saldo final	(1.601.809)	(821.809)

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

NOTA 9. EXISTENCIAS

El detalle de los importes registrados en este epígrafe al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Materias primas y otros aprovisionamientos	41.135	67.836
Anticipos de proveedores	130.095	3.495
Total	171.230	71.331

La totalidad del importe registrado en el epígrafe de *Materias primas y otros aprovisionamientos* corresponde a la sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A.

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 ninguna de las sociedades del Grupo tiene compromisos de compra o venta de existencias.

NOTA 10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2025 y 2024 se desglosa del siguiente modo:

(Euros)	2025	2024
Caja y bancos	13.532.874	32.135.121
	13.532.874	32.135.121

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, el Grupo tiene restricciones de disposición de tesorería por importe de 3.340.441 euros (3.331.305 euros en 2024) en virtud de determinados contratos de financiación (Nota 14), que serán de libre disposición una vez satisfecho el servicio a la deuda.

NOTA 11. PATRIMONIO NETO – FONDOS PROPIOS

11.1 Capital y prima de emisión

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

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

Con fecha 24 de septiembre de 2019, los accionistas de la Sociedad Dominante 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 12.395.257 euros.

El 26 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

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cuenta con 868 accionistas, que poseen el 99,97% de las acciones de la Sociedad. Ninguno de estos accionistas tiene el control de la Sociedad (Nota 1). El 0,029% 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%

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

11.2 Reserva legal y otras reservas

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

(Euros)	2025	2024
Reserva legal	6.457.750	5.229.306
Otras reservas y resultados de ejercicios anteriores	(37.938.160)	(37.938.160)
Reservas en sociedades consolidadas	43.124.494	36.646.542
	11.644.804	3.937.688

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 dotó 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 dotó 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 dotó 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 dotó la reserva legal por un importe de 793.356 euros.

Con fecha 19 de abril de 2023, fecha correspondiente a la Junta General de Accionistas de ATOM, la Sociedad dotó 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 dotó la reserva legal por un importe de 1.888.919 euros.

Con fecha 30 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.

Otras reservas y resultados de ejercicios anteriores

Dentro de esta partida se recogen otras reservas de la Sociedad Dominante, principalmente por resultados consolidados de ejercicios anteriores imputables a la propia Sociedad Dominante.

11.3. 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.

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

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

11.4 Pago de dividendos

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. 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

Dividendo a cuenta 2024:

Con fecha 16 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, 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 15). 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:

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

	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

NOTA 12. RESULTADO DEL EJERCICIO

Propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2025, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante 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

Limitaciones a la distribución de dividendos

Las reservas designadas en la Nota 11 como de libre distribución, así como los resultados del ejercicio, están sujetas a las limitaciones para su distribución que se exponen a continuación:

- Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley, podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio a reservas de libre disposición, si el valor de patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta.
- Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

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

Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del ejercicio durante los ejercicios 2025 y 2024, es la siguiente:

(Euros)	Resultado individual	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultado aportado
Ejercicio 2025			
Atom Hoteles Socimi, S.A.	46.327.050	(34.974.436)	11.352.614
Atom Benelux, S.A.	(1.004.698)	157.308	(847.390)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	38.618.793	5.869.824	44.488.617
New Sanom Iberia, S.L.U.	452.594	(459.216)	(6.622)
Valmy Management, S.L.	1.635.558	(351.883)	1.283.675
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	(2.194.001)	(23.767)	(2.217.768)
Total	83.835.297	(29.782.171)	54.053.126
Ejercicio 2024			
Atom Hoteles Socimi, S.A.	78.920.840	(1.716.293)	77.204.547
Atom Benelux, S.A.	(1.053.907)	(106.084)	(1.159.991)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	5.475.209	6.117.275	11.592.484
New Sanom Iberia, S.L.U.	1.079.145	(1.092.853)	(13.708)
Valmy Management, S.L.	1.660.584	(166.669)	1.493.915
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	(2.305.890)	-	(2.305.890)
Total	83.775.981	3.035.376	86.811.357

NOTA 13. SOCIOS EXTERNOS

El movimiento por sociedades consolidadas, del saldo de los capítulos "Socios Externos" del balance consolidado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 y "Resultado atribuido a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	Valmy Management, S.L.	Total
Saldo a 1 de enero de 2024	4.213.156	4.213.156
Participación en el resultado del período	664.236	664.236
Otros movimientos de patrimonio neto	(728.571)	(728.571)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	4.148.821	4.148.821
Participación en el resultado del período	654.223	654.223
Otros movimientos de patrimonio neto	(304.233)	(304.233)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	4.498.811	4.498.811

El detalle de aquellas entidades vinculadas al Grupo sin pertenecer a éste, que directamente o mediante entidades dependientes, poseen una participación en el patrimonio neto de alguna entidad del Grupo a 31 de diciembre de 2025, al igual que a 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Accionista	Sociedad Participada	% de participación

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

Explotaciones Hoteleras Madsan, S.L.

Valmy Management, S.L.

40,00%

NOTA 14. PASIVOS FINANCIEROS

14.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros es el siguiente:

(Euros)	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros no corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	14.2	3.671.260	7.087.195
Pasivos financieros a coste amortizado	14.3	266.114.289	293.201.541
Pasivos financieros corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	14.2	1.689.576	1.549.353
Pasivos financieros a coste amortizado	14.3	23.490.950	11.136.862
Total		294.966.075	312.974.951

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros es el siguiente:

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

Los importes no corrientes y corrientes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 corresponden en su totalidad al reconocimiento de pasivos por los derivados descritos en la Nota 8.2.

14.3 Pasivos 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)	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a coste amortizado no corrientes			
Deudas con entidades de crédito		261.083.518	288.196.760
Otros pasivos financieros		5.030.771	5.004.781
Pasivos financieros a coste amortizado corrientes			
Deudas con entidades de crédito		15.625.882	7.910.100
Otros pasivos financieros		1.597.023	898.089
Proveedores		3.484.338	45.541
Acreedores varios		2.775.930	2.265.555
Personal		7.777	2.837
Anticipos de clientes			14.740
Total		289.605.239	304.338.403

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el valor contable de los pasivos financieros a coste amortizado no difiere significativamente de su valor razonable.

Otros pasivos financieros no corrientes

El importe registrado en este epígrafe corresponde fundamentalmente a las fianzas recibidas a largo plazo por parte de los arrendatarios, así como a deudas puntuales a largo plazo con proveedores de inmovilizado.

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

Personal

El importe registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponde en su totalidad a la sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A., por remuneraciones pendientes de pago a los empleados que explotan el hotel del mismo nombre.

Anticipos de clientes

El importe registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 correspondía en su totalidad a la sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A., por anticipos de clientes para reservas de espacios para eventos futuros en el hotel del mismo nombre.

Otros pasivos financieros corrientes

Dentro del epígrafe otros pasivos financieros corrientes se encuentran principalmente las deudas a corto plazo con proveedores de inmovilizado.

Deudas con entidades de crédito

Las deudas con entidades de crédito corresponden a préstamos recibidos por varias sociedades del Grupo, cuyo desglose a 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

(Euros) Sociedad	Entidad prestataria	Nota	Ejercicio 2025		
			Corriente	No corriente	Total
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha	a)	7.467.615	-	7.467.615
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander	b)	-	-	-
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	c)	578.571	9.835.714	10.414.285
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Abanca	d)	400.934	6.271.625	6.672.559
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	e)	655.714	11.502.857	12.158.571
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	f)	64.286	1.307.143	1.371.429
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	g)	565.714	10.664.044	11.229.758
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Sabadell	h)	1.104.114	21.677.760	22.781.874
Valmy Management, S.L.	Banco Sabadell	i)	1.445.000	20.073.263	21.518.263
Atom Hoteles Iberia, S.L.	Sindicado (Agente BBVA)	j)	2.980.500	167.598.801	170.579.301
Atom Benelux, S.A.	Caixabank	k)	363.434	4.652.311	5.015.745
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	l)	-	4.500.000	4.500.000
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	m)	-	3.000.000	3.000.000
			15.625.882	261.083.518	276.709.400

(Euros) Sociedad	Entidad prestataria	Nota	Ejercicio 2024		
			Corriente	No corriente	Total
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha	a)	482.094	7.450.986	7.933.080
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander	b)	1.817.525	20.512.142	22.329.667
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	c)	578.571	9.986.559	10.565.130
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Abanca	d)	407.389	6.401.739	6.809.128
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	e)	751.339	12.956.590	13.707.929
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	f)	76.979	1.279.931	1.356.910
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	g)	894.057	11.958.177	12.852.234
Valmy Management, S.L.	Banco Sabadell	h)	1.553.376	21.506.283	23.059.659
Atom Hoteles Iberia, S.L.	Sindicado (Agente BBVA)	i)	993.500	191.126.692	192.120.192
Atom Benelux, S.A.	Caixabank	j)	355.270	5.017.661	5.372.931
			7.910.100	288.196.760	296.106.860

- 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%.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

(Expresada en euros)

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 Dominante 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%. 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 Dominante 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 Dependiente 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 Ilunion Les Corts. El importe del préstamo es de 15.300.000 euros, con una duración de 15 años y devenga un tipo de interés fijo del 2,10%. La financiación tiene una amortización semestral.

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

- f) Préstamo hipotecario concedido a la sociedad 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 en la Sociedad Dominante, la sociedad titular del préstamo hipotecario pasó a ser Atom Hoteles Socimi, S.A.

- 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.

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

- 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) Obligacion 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) La Sociedad Dependiente, Valmy Management, S.L. el 19 de noviembre de 2019 novó el préstamo hipotecario anteriormente concedido por Banco Sabadell (de fecha 7 de julio de 2017), el importe del préstamo novado asciende a 28.900.000 euros con una duración de 15 años y un tipo de interés fijo del 1,85%. En mayo de 2021 la sociedad llevó a cabo una novación del contrato, en la que se producía una modificación del cuadro de amortización del mismo, y se consideraba un periodo de carencia de 9 meses. Este contrato establece una nueva fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2034, y mantenía el mismo tipo de interés del contrato anterior. Esta novación no supone una modificación sustancial del mismo, en base a lo establecido en la normativa local, por lo que no se ha dado de baja el pasivo anterior. La financiación tiene una amortización mensual. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Santo Domingo.
- j) Préstamo hipotecario de 211.500.000 euros concedido por un grupo sindicado de entidades el 4 de julio de 2023 a la Sociedad Dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. con el objetivo de:
- Refinanciar la deuda que mantenía la sociedad con Deutsche Bank por 195.694.111 euros.
 - Financiar la mejora, adecuación (obras de Capex soft cost) de los hoteles Sol Atlantis, Palmanova Park, Meliá Sevilla y La Palma.

La financiación tiene un tipo de interés de Euribor más un diferencial del 2%, con amortización escalada del 15% y una amortización final de 85% a 7 años.

Las entidades participantes en la financiación sindicada son las siguientes:

Euros	Tramo A	Tramo B	Total
BBVA	51.671.394,81	3.328.605,19	55.000.000,00
Santander	49.792.434,99	3.207.565,01	53.000.000,00
Abanca	38.048.936,17	2.451.063,83	40.500.000,00
Santa Lucía	9.394.799,05	605.200,95	10.000.000,00
Sabadell	9.394.799,05	605.200,95	10.000.000,00
Unicaja	9.394.799,05	605.200,95	10.000.000,00
BCC	9.394.799,05	605.200,95	10.000.000,00
Pichincha	10.334.278,96	665.721,04	11.000.000,00
MoraBanc	6.576.359,34	423.640,66	7.000.000,00
Banco Cooperativo	4.697.399,53	302.600,47	5.000.000,00
Total	198.700.000,00	12.800.000,00	211.500.000,00

La financiación cuenta con las siguientes garantías reales (i) hipoteca de los inmuebles propiedad de la Sociedad Dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (ii) prenda de las participaciones sociales de la dependiente Atom Iberia, S.L.U. (iii) prenda de los derechos de crédito derivados de cuentas bancarias de la dependiente Atom Iberia, S.L.U. (iv) prenda de derechos de crédito de contratos suscritos por la dependiente Atom Iberia, S.L.U. y (v) prenda de derechos de crédito derivados de préstamos intragrupo y pólizas de seguros suscritas por la Sociedad Dominante.

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

El contrato de préstamo obliga a la dependiente Atom Iberia, S.L.U. al cumplimiento de los siguientes covenants financieros (i) un ratio Debt Yield que no podrá ser inferior al 9%, definido su cálculo como la división de los ingresos operativos netos entre el importe dispuesto en la fecha del cálculo (menos el saldo existente en la cuenta de amortización anticipada en la fecha del cálculo), (ii) un ratio Loan to Value que no podrá exceder en ningún momento del 60%, calculándose como el importe dispuesto en la fecha de entre la suma de los valores reflejados en los últimos informes de tasación en vigor remitidos conforme a lo previsto en la cláusula 13.2.1. del contrato de financiación, (iii) un ICR (ratio EBITDA / Gastos Financieros Netos) igual o superior a 2,0x, y (iv) Un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda igual o superior a 1,10. Los administradores de la Sociedad Dominante estiman que al 31 de diciembre de 2025 se cumplen los ratios anteriormente mencionados y se seguirán cumpliendo en los próximos 12 meses.

- k) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad Dependiente Atom Benelux S.A. el 28 de julio de 2022 por la CaixaBank, S.A. con el fin de financiar la adquisición del Hotel Trademark Avenue Louise Bruselas. El importe del préstamo es de 6.100.000 euros, con una duración de 7 años y devenga un tipo de interés variable del 2,00%. La financiación tiene una amortización trimestral. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Trademark Avenue Louise Bruselas. El contrato de préstamo obliga a la Sociedad dependiente, Atom Benelux, S.A., al cumplimiento del covenant financiero, ratio Loan to Value, que no podrá exceder en ningún momento del 50%. A 31 de diciembre de 2025 la sociedad cumple con el mismo, y estima que se seguirá cumpliendo en los próximos 12 meses.
- l) 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%.
- m) 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%.

Los gastos financieros devengados por las deudas con entidades de crédito durante el ejercicio 2025 han ascendido a 14.842.759 euros (18.869.265 euros 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 consolidadas adjunta (Nota 18).

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

14.4 Desglose por vencimientos

Los importes de los pasivos financieros clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Ejercicio 2025

(Euros)	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Derivados	1.689.576	-	-	-	-	3.671.260	5.360.836
Deudas con entidades de crédito	15.625.882	15.014.694	11.957.214	17.677.732	-	216.433.878	276.709.400
Otros pasivos financieros	1.597.023	-	-	-	-	5.030.771	6.627.794
Proveedores	3.480.820	-	-	-	-	-	3.484.338
Acreedores varios	2.775.930	-	-	-	-	-	2.775.930
Personal	7.777	-	-	-	-	-	7.777
Total	25.180.526	15.014.694	11.957.214	17.677.732	-	225.135.909	294.966.075

14.5 Desglose de saldos en moneda extranjera

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 la totalidad de los pasivos financieros están denominados en euros.

14.6 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:

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	33	45
Ratio de operaciones pagadas	25	37
Ratio de operaciones pendientes de pago	92	82

	Euros	Euros
Importe facturas pagadas fuera de plazo (30 días)	9.223.301	2.909.739
% con respecto al total de pagos realizados	28,2%	53,8%
Número facturas pagadas fuera de plazo (30 días)	697	528
% con respecto al total de facturas pagadas	40,0%	40,5%
Total pagos realizados	32.716.811	5.405.178
Total pagos pendientes	4.457.585	1.134.923

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

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

NOTA 15. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

15.1 Saldos corrientes deudores y acreedores con las Administraciones Públicas

El detalle por Sociedad de los importes registrados como saldos con Administraciones Públicas es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Activos por impuesto corriente	43.944	67.734
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	-	54.266
Atom Hoteles Iberia, S.L.	15.303	-
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	28.641	13.468
Otros créditos con las Administraciones Públicas	4.015.316	1.016.017
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	678.239	21.204
Atom Benelux S.A.	69.770	33.881
Atom Hoteles Iberia, S.L.	207.208	621.758
New Sanom Iberia, S.L.	4.396	8.682
Valmy Management, S.L.	130.727	4.396
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	2.924.976	326.096
Total Administraciones Públicas deudoras	4.059.260	1.083.751
Pasivos por impuesto corriente	(292.468)	(566.938)
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	(28.522)	(13.410)
Atom Hoteles Iberia, S.L.	(26.808)	-
New Sanom Iberia, S.L.	(3.980)	(553.528)
Valmy Management, S.L.	(233.158)	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(499.578)	(12.363.712)
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	(35.810)	(12.036.076)
Atom Benelux S.A.	(34.844)	(22)
Atom Hoteles Iberia, S.L.	(60.924)	37.253
Valmy Management, S.L.	(103.059)	(13.410)
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	(264.941)	(351.457)
Total Administraciones Públicas acreedoras	(792.046)	(12.930.650)

El detalle por conceptos de los importes registrados como saldos con las Administraciones Públicas es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Activos por impuesto corriente	43.944	67.734
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública Deudora por IVA	2.193.297	801.015
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	1.630.114	215.002
Otros conceptos	191.905	-
Total Administraciones Públicas deudoras	5.474.849	1.083.751
Pasivos por impuesto diferido	(3.930.327)	(4.024.461)
Pasivos por impuesto corriente	(292.468)	(566.938)
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública Acreedora por IVA	(207.360)	-
Organismos acreedores de la Seguridad Social	(42.244)	(31.769)
Hacienda Pública Acreedora por retenciones practicadas	(36.502)	(12.065.764)
Hacienda Pública Acreedora por otros conceptos	(213.472)	(266.179)
Total Administraciones Públicas acreedoras	(4.722.373)	(16.955.111)

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

El importe registrado en la línea de Hacienda Pública, Retenciones y Pagos a Cuenta a 31 de diciembre de 2025 corresponde en su totalidad a retenciones realizadas por la Sociedad Dominante por el pago de dividendos.

El pasivo por impuesto diferido de importe de 3.930.327 euros (4.024.461 euros en 2024) afloró en la combinación de negocios realizada durante el ejercicio 2024 tras la adquisición de Hotel Miramar Barcelona, S.A. (Nota 1). Dicho pasivo por impuesto diferido corresponde al 25% sobre la plusvalía aflorada sobre la concesión y las construcciones adquiridas, y se va amortizando al mismo ritmo que los activos a los que está asociado.

15.2 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad Dominante 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 su 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 cumplido con todos los requerimientos del Régimen SOCIMI y considera que los seguirá cumpliendo.

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.



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

- Arrendamiento financiero.

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

Respecto a las sociedades dependientes, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, se consideran como una SUBSOCIMI cuya sociedad cabecera es la Sociedad Dominante, lo que significa que el tipo impositivo aplicable a los efectos del cálculo del Impuesto sobre Sociedades es del 0%.

No obstante, durante los ejercicios 2025 y 2024 algunas sociedades dependientes han registrado un gasto por impuesto de sociedades por diferentes motivos, como por ejemplo las plusvalías generadas por la venta de inmuebles.

Así pues, el detalle por sociedad de los importes registrados como gasto por Impuesto sobre Beneficios es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	-	-
Atom Benelux S.A.	(4.228)	-
Atom Hoteles Iberia, S.L.	(1.005.878)	-
New Sanom Iberia, S.L.	(6.354)	(13.410)
Valmy Management, S.L.	(318.579)	(553.528)
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	94.134	94.134
Total	(1.240.905)	(472.804)

Durante el ejercicio 2025 se han vendido dos activos (propiedad de la sociedad del grupo Atom Hoteles Iberia, S.L.) que fueron adquiridos con anterioridad a la entrada en el régimen SOCIMI, por este motivo, se las plusvalías generadas con anterioridad a la entrada en dicho régimen han tributado al tipo general.

El desglose por conceptos del gasto por impuesto de sociedades a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Impuesto corriente	(1.335.039)	(566.938)
Impuesto diferido	94.134	94.134
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(1.240.905)	(472.804)

El Grupo no consolida fiscalmente, las consideraciones expuestas a continuación se han tenido en cuenta en la estimación de impuesto sobre sociedades de cada una de las filiales que forman el Grupo.

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del periodo y la base imponible del impuesto sobre beneficios consolidado es la siguiente:

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

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumento	Disminución	Total
Ejercicio 2025			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			54.053.126
Impuesto sobre sociedades			1.240.905
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			55.294.031
Diferencias permanentes			
- Con origen en el ejercicio	8.214	(2.128.874)	(2.120.660)
Diferencias temporarias			
- Con origen en el ejercicio		(904.241)	(904.241)
- Con origen en ejercicios anteriores		-	-
Base imponible (resultado fiscal)	8.214	(3.033.115)	52.269.130

Las diferencias permanentes corresponden principalmente a los dividendos distribuidos en el ejercicio.

Las diferencias temporarias corresponden principalmente con la limitación a la no deducibilidad de los gastos financieros.

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Diferido Hotel Miramar Barcelona, S.A.	94.134	94.134
Cuota fiscal (25%) Atom Benelux S.A.	(4.228)	-
Cuota fiscal (25%) Atom Hoteles Iberia, S.L.	(1.005.878)	-
Cuota fiscal (25%) New Sanom Iberia, S.L.	(6.354)	(13.410)
Cuota fiscal (25%) Valmy Management, S.L.	(318.579)	(553.528)
Gasto por impuesto sociedades	(1.240.905)	(472.804)

15.3. Activos y pasivos por impuestos diferidos

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo no tiene registrado importe alguno en concepto de activos por impuestos diferidos.

El detalle por concepto y los movimientos registrados en el epígrafe de pasivos por impuestos diferidos es el siguiente:

Pasivos por impuestos diferidos	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2025				
PPA Hotel Miramar Barcelona	4.024.461	-	(94.134)	3.930.327
Total	4.024.461	-	(94.134)	3.930.327
Ejercicio 2024				
PPA Hotel Miramar Barcelona	-	4.118.595	(94.134)	4.024.461
Total	-	4.118.595	(94.134)	4.024.461

15.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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. A 31 de diciembre de 2025, las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, 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 las sociedades del Grupo.

NOTA 16. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios consolidada correspondiente a las actividades ordinarias (arrendamiento de hoteles) del Grupo, ascendió a 59.126.425 euros a 31 de diciembre de 2025 (64.995.041 euros en 2024). A continuación, se muestra el desglose por sociedad y actividad:

(Euros)	2025	2024
Segmentación por categoría de actividad		
Ventas (restauración)	4.698.115	5.552.945
Prestaciones de servicios (venta de habitaciones)	560.616	1.480.718
Prestaciones de servicios (arrendamiento de hoteles)	59.126.425	57.961.378
	64.385.156	64.995.041
Segmentación por sociedad		
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	18.926.154	20.482.454
Atom Benelux S.A.	780.000	861.305
Atom Hoteles Iberia, S.L.	36.083.008	33.095.043
New Sanom Iberia, S.L.	-	-
Valmy Management, S.L.	3.337.263	3.522.576
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	5.258.731	7.033.663
	64.385.156	64.995.041

Los ingresos corresponden en su totalidad a ingresos obtenidos en territorio nacional, a excepción de los ingresos de Atom Benelux, S.A. que han sido devengados en Bélgica (Nota 24.2).

Los ingresos por ventas (restauración) y prestación de servicios (venta de habitaciones) corresponden íntegramente a la cifra de negocio generada por la sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A., que explota el hotel del mismo nombre.

Con fecha 21 de abril de 2021, el ICAC publicó consulta sobre el tratamiento contable de las reducciones de rentas acordadas en un contrato de arrendamiento operativo de local de negocio por causa de las medidas extraordinarias adoptadas por el Gobierno para hacer frente a los efectos de la crisis sanitaria de la COVID-19. Así en aquellos supuestos en los que el contrato incluyese una cláusula sobre la posibilidad de reducir las cuotas en casos de caídas o cierre de la actividad impuesta por una disposición legal o reglamentaria, la reducción en el pago y el cobro en el arrendatario y arrendador, respectivamente, es claro que deberá tratarse como una renta contingente.

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

En ausencia de tal previsión, el ICAC opina que, en el contexto excepcional producido por el COVID-19, cuando el arrendatario y el arrendador hayan llegado a un acuerdo para reducir las rentas, cabría optar por considerar que el hecho económico desencadenante de la disminución en el precio de la cesión del derecho de uso no guarda relación con los ejercicios posteriores, sino con la situación económica actual, circunstancia que llevaría a no calificar dicho pacto como un incentivo al arrendamiento sino como un ajuste temporal de la renta a la situación económica sobrevenida y otorgarle, en consecuencia, el tratamiento previsto para las rentas contingentes.

El Grupo reconoce las reducciones de rentas consecuencia de las reclamaciones ocasionadas por la cláusula jurídica "rebus sic stantibus" en el entorno de la crisis sanitaria derivada del COVID-19 como una renta contingente a medida que se incurre, independientemente de que el contrato incluyera una cláusula de fuerza mayor o no. Como consecuencia de ello, las reducciones de ingresos de arrendamientos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se acuerdan o disponen.

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.

NOTA 17. GASTOS DE EXPLOTACIÓN

17.1 Gastos de personal

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

(Euros)	2025	2024
Sueldos y salarios	1.515.664	2.325.930
Seguridad Social a cargo de la empresa	400.260	482.944
Total	1.915.924	2.808.874

Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha satisfecho pagos por importe de 21.093 euros en concepto de indemnizaciones al personal (221.263 euros en 2024), correspondientes en su totalidad a la sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A.

Ninguna de las sociedades del Grupo tiene empleados, excepto:

- La Sociedad Dominante, que a 31 de diciembre de 2025 y 2024 tiene contratado un empleado, y la plantilla media durante el ejercicio ha sido de 1 hombre (1 hombre en 2024).
- La sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A., cuyos empleados se detallan a continuación:

	31/12/2025		Plantilla Media ejercicio 2025
	Hombres	Mujeres	
Dirección	1	-	1
Administración	1	-	1
Comercial	2	-	3
Hotel	11	4	17
Pisos	6	6	14
Restaurante	7	3	13
Total	28	13	49

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

	31/12/2024		Plantilla Media ejercicio 2024
	Hombres	Mujeres	
Dirección	1	1	3
Administración	2	1	3
Comercial	2	3	5
Hotel	4	1	14
Pisos	10	3	15
Restaurante	12	4	21
Total	27	13	61

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo no tiene contratado personal con discapacidad igual o superior al 31%

17.2 Otros gastos de explotación

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

(Euros)	2025	2024
Reparaciones y conservación	2.006.880	2.162.141
Servicios profesionales independientes - Otros	1.812.491	2.093.599
Servicios profesionales independientes - Costes de estructura	6.413.055	6.556.132
Primas de seguros	422.644	723.673
Servicios bancarios y similares	80.743	85.440
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	111.868	49.347
Suministros	520.172	449.685
Otros servicios	1.840.802	2.027.774
Tributos	4.740.019	4.729.675
Otros gastos de gestión corriente	-	5.600
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 8.6)	780.000	821.809
Total	18.728.674	19.704.875

Con fecha 5 de enero de 2018, la Sociedad Dominante firmó un contrato de dirección y gestión estratégica con Bankinter, S.A. (actualmente Bankinter Investment SGEIC, S.A.U.) con el objetivo de delegar a Bankinter Investment SGEIC, S.A.U. la colocación del capital de la Sociedad Dominante, así como la gestión de la dirección y gestión estratégica de la Sociedad Dominante (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 Dominante, prorrogable tácitamente de forma anual a partir de entonces y hasta el décimo aniversario del aumento de capital social de la Sociedad Dominante. Por esta razón, a la fecha de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, la Sociedad Dominante tiene contratado un empleado. 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 Dominante entre sus inversores de banca privada en las ampliaciones de capital de la Sociedad Dominante (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 Dominante y su Grupo calculado conforme a la última valoración semestral realizada. Esta Comisión Base no podrá ser inferior a:

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada 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 Dominante 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 del Grupo 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 Dominante 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, 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 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 Dominante 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) del Grupo 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%.

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%.

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

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 20.1).

Tributos

En el epígrafe de tributos, el principal concepto es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), por importe de 3.676.755 euros a 31 de diciembre de 2025 (3.918.432 euros en 2024).

Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.

Durante el ejercicio 2024 el Grupo registró un importe de 821.809 euros como provisión por insolvencias en operaciones comerciales con impacto directo a la cuenta de pérdidas y ganancias, debido a que a fecha 31 de diciembre de 2024, la sociedad dependiente Atom Benelux, S.A. mantenía ese saldo pendiente de cobro por rentas facturadas a SMY Hotels Belgium, operador del hotel Avenue Louise (Bruselas).

Durante el ejercicio 2025, la sociedad dependiente Atom Benelux, S.A. ha dotado 390.000 euros adicionales por este concepto.

17.3. Dotación a la amortización

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

(Euros)	Nota	2025	2024
Inmovilizado intangible	4	262.705	274.310
Inmovilizado material	5	1.043.303	266.247
Inversiones inmobiliarias	6	9.701.590	12.702.222
		11.007.598	13.242.779

17.4. Resultado por deterioro y enajenaciones de inversiones inmobiliarias y otros

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada recoge, a 31 de diciembre de 2025 y 2024 los siguientes saldos por este concepto:

(Euros)	2025	2024
Resultados por enajenaciones y bajas de inversiones inmobiliarias	33.962.822	71.956.499
Total	33.962.822	71.956.499

A 31 de diciembre de 2025, se han enajenado inversiones inmobiliarias que han generado un beneficio de 33.962.822 euros, por la venta, por parte de la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.A., del Hotel Exe Don Jaime y Hotel B&B Alava.

A 31 de diciembre de 2024, se enajenaron inversiones inmobiliarias que generaron un beneficio de 71.956.499 euros, por la venta, por parte de la Sociedad Dominante, de los hoteles Labranda Costa Mogán, ubicado en Mogán (Gran Canaria) (beneficio de 14.470 miles de euros), Exe Coruña, ubicado en A Coruña (beneficio de 4.865 miles de euros) y Labranda Costa Adeje, ubicado en Santa Cruz de Tenerife (beneficio de 52.621 miles de euros).

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo no ha registrado correcciones valorativas por deterioro, ni reversiones de las mismas.



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

17.5 Otros resultados

Los importes registrados en este epígrafe durante el ejercicio 2025, por 39.394 euros de gastos netos (141.502 euros de ingresos netos en 2024) corresponden a gastos por conceptos puntuales tales como sanciones o indemnizaciones, y a ingresos de carácter no recurrente, relacionados principalmente con pagos de las compañías de seguros por siniestros acaecidos en la cartera de activos que originan en las sociedades del Grupo el derecho a cobrar un reembolso.

17.6 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.

NOTA 18. RESULTADO FINANCIERO

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

(Euros)	2025	2024
Ingresos financieros		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
Terceros	613.348	1.828.533
Gastos financieros		
Por deudas con entidades de crédito	(14.953.496)	(18.869.265)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		
Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	3.644.247	(689.364)
Total resultados financieros	(10.695.901)	(17.730.096)

Los ingresos financieros corresponden a liquidaciones de swap a nuestro favor y a intereses abonados por imposiciones y depósitos contratados a corto plazo.

Los gastos financieros por deudas con terceros corresponden a gastos devengados en las diferentes sociedades del Grupo por las deudas con entidades de crédito descritas en la Nota 14.

Las variaciones de valor razonable corresponden a la variación en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados descritos en la Nota 8.

NOTA 19. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

Ninguna de las sociedades del Grupo está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes que deban ser desglosados o provisionados surgidos en el curso normal del negocio.

b) Aavales

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene otorgados los siguientes aavales:

- Ayuntamiento de Jerez, por importe de 24.000 euros.
- Agencia Tributaria de las Islas Baleares por importe de 623.043 euros.

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

- Sociedad Dominante: Ayuntamiento de Barcelona 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 ha emitido con carácter indefinido, el segundo, a la fecha actual, está en fase de devolución a la entidad emisora, ya que la cantidad que se avalaba ya ha sido cancelada por Hotel Miramar Barcelona, S.A. al cierre de estas cuentas anuales.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que los pasivos que pudieran originarse por los avales prestados no serían, en su caso, significativos.

NOTA 20. 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
Bankinter Investment, S.A.	Accionista
Global Mergers Acquisitions Capital, S.L.	Accionista
Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L.	Entidad Vinculada

Las operaciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

20.1 Transacciones con partes vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Servicios recibidos		
Bankinter Investment, S.A.	(4.539.215)	(2.294.646)
Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L.	(1.873.840)	(4.261.486)
Total	(6.413.055)	(6.556.132)

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, las transacciones se refieren a los costes de gestión trimestrales.

Adicionalmente, desde el 17 de mayo de 2018, Global Mergers Acquisitions Capital, S.L. (GMA) es propietaria del 25% del capital de la empresa Dean Management, S.L., la cual es titular del 60% de Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L. (arrendataria del hotel Santo Domingo). En ese sentido, los ingresos percibidos por Valmy en virtud del contrato de arrendamiento de este hotel desde el 17 de mayo de 2018 se considera operación vinculada, y su importe ha sido el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Ingresos por arrendamiento		
Servicios y Desarrollos Turísticos. S.L.	3.337.263	3.522.576
Total	3.337.263	3.522.576

Por último, se han distribuido dividendos, tal como se menciona en notas anteriores.

20.2 Saldos con empresas vinculadas

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen saldos pendientes de cobro o pago con entidades del grupo y vinculadas.

NOTA 21. CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ALTA DIRECCION

21.1. Consejo de Administración y Alta Dirección

La Sociedad Dominante considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales del Grupo, 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 Dominante o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

La Sociedad Dominante cuenta con un solo empleado, pero no relativo a 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 Dominante anticipos o créditos, ni la Sociedad Dominante 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 Dominante.

La Sociedad Dominante 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).

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 Dominante a 31 de diciembre de 2025:

	Hombres	Mujeres
Presidente	1	-
Consejeros	4	1
Secretario no consejero	1	1
Total	5	2

21.2. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los miembros del Consejo de Administración

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés del Grupo, durante el periodo los administradores de la Sociedad Dominante que han ocupado cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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 consolidadas no existe ninguna situación de conflicto de interés.

NOTA 22. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Las actividades del Grupo exponen al mismo a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés, riesgo de precio y riesgo de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo 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.

22.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Grupo, 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)	2025	2024
Deudores comerciales a largo plazo	1.986.372	2.501.184
Otros activos financieros a largo plazo	3.999.400	3.912.666
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	11.242.705	3.555.223
Deudores varios	60.130	1.920.715
Inversiones financieras a corto plazo	542.975	804.830
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.532.874	32.135.121
Total	31.364.456	44.829.739

El riesgo de crédito es bajo, ya que los arrendamientos en la mayor parte de ellos 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, el Grupo cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

El Grupo 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 del Grupo para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

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

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

22.2 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.

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

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 del Grupo al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a las deudas con entidades de crédito, estando una parte significativa del nominal de dichas deudas, cubierta con derivados de tipo de interés.

El riesgo de tipo de interés del Grupo 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.

El Grupo 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. El Grupo no está expuesto a este tipo de riesgo dado que prácticamente la totalidad de sus ventas y compras se realizan en euros.

22.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que el Grupo 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 Grupo es mantener las disponibilidades líquidas necesarias.

El Grupo 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 Dominante realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez del Grupo (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

22.4 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad Dominante, 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	282.070.236	304.743.408
Patrimonio neto	333.897.924	321.301.409
Caja	13.532.874	32.135.121
Apalancamiento Neto	43,60%	45,54%

22.5 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 otros 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 del Grupo no se han visto afectadas directamente por lo expuesto anteriormente, los efectos indirectos tales 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 realizará un estrecho seguimiento de la situación y sus posibles efectos durante el resto del ejercicio.

NOTA 23. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

La actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo no es agresiva con el medioambiente. Por ello, el Grupo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio consolidado, con la situación financiera o con los resultados consolidados del Grupo.

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

NOTA 24. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

24.1 Información por segmentos de negocio

La actividad principal del Grupo consiste en el arrendamiento de inmuebles, pero con motivo de la entrada como sociedad dependiente de Hotel Miramar Barcelona, S.A., en el ejercicio 2024, se generó un segmento de negocio que supera el 10% del importe neto de la cifra de negocio y/o suma de todos los activos. Por lo tanto, de acuerdo con el artículo 84 del Real Decreto 1159/2010 sobre Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, se procede a informar separadamente de las magnitudes de ambos segmentos requeridas según dicho artículo:

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

Ejercicio 2025	Arrendamiento de inmuebles	Explotación hotelera	Total
Importe neto de la cifra de negocios	59.126.425	5.258.731	64.385.156
Ventas	-	4.698.115	4.698.115
Prestaciones de servicios	59.126.425	560.616	59.687.041
Aprovisionamientos	(666.456)	(666.456)	(666.456)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	-	(199.752)	(199.752)
Consumo de materias primas	-	(444.145)	(444.145)
Trabajos realizados por otras empresas	-	(22.559)	(22.559)
Gastos de personal	(156.481)	(1.759.443)	(1.915.924)
Sueldos, salarios y asimilados	(135.287)	(1.380.377)	(1.515.664)
Cargas sociales	(21.194)	(379.066)	(400.260)
Otros gastos de explotación	(14.924.085)	(3.804.589)	(18.728.674)
Servicios exteriores	(9.711.750)	(3.496.905)	(13.208.655)
Tributos	(4.432.335)	(307.684)	(4.740.019)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(780.000)	-	(780.000)
Amortización del inmovilizado	(9.701.590)	(1.306.008)	(11.007.598)
Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado	33.962.822	-	33.962.822
Resultados por enajenaciones y otras	33.962.822	-	33.962.822
Otros resultados	49.327	(88.721)	(39.394)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	68.356.418	(2.366.486)	65.989.932
Ingresos financieros	612.862	486	613.348
De valores negociables y otros instrumentos financieros	612.862	486	613.348
Gastos financieros	(14.949.312)	(4.184)	(14.953.496)
Por deudas con terceros	(14.949.312)	(4.184)	(14.953.496)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	3.644.247	-	3.644.247
Cartera de negociación y otros	3.644.247	-	3.644.247
RESULTADO FINANCIERO	(10.692.203)	(3.698)	(10.695.901)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	57.664.215	(2.370.184)	55.294.031
Activos del segmento			
Inmovilizado intangible	-	9.894.310	9.894.310
Inmovilizado material	-	35.333.072	35.333.072
Inversiones inmobiliarias	553.357.600	-	553.357.600
Inversiones financieras a largo plazo	4.018.975	1.182	4.020.157
Clientes a largo plazo	1.986.372	-	1.986.372
Activo No Corriente	559.362.947	45.228.564	604.591.511
Existencias	-	171.230	171.230
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12.437.119	2.924.976	15.362.095
Inversiones financieras a corto plazo	422.399	120.576	542.975
Periodificaciones a corto plazo	111.925	63.944	175.869
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.323.498	209.376	13.532.874
Activo No Corriente	26.294.941	3.490.102	29.785.043
Pasivos del segmento			
Provisiones a largo plazo	-	14.064	14.064
Deudas a largo plazo	269.785.129	420	269.785.549
Pasivos por impuesto diferido	-	3.930.327	3.930.327

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

Pasivo no corriente	269.785.129	3.944.811	273.729.940
Deudas a corto plazo	18.656.037	256.444	18.912.481
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.494.414	565.677	7.060.091
Periodificaciones a corto plazo	776.118	-	776.118
Pasivo corriente	25.926.569	822.121	26.748.690
Flujos netos de efectivo de las actividades:			
- Operación	13.784.561	(2.285.276)	11.499.285
- Inversión	39.517.606	(9.658.381)	29.859.225
- Financiación	(59.960.757)	-	(59.960.757)

Ejercicio 2024	Arrendamiento de inmuebles	Explotación hotelera	Total
Importe neto de la cifra de negocios	57.961.378	7.033.663	64.995.041
Ventas	-	5.552.945	5.552.945
Prestaciones de servicios	57.961.378	1.480.718	59.442.096
Aprovisionamientos	-	(882.851)	(882.851)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	-	(476.478)	(476.478)
Consumo de materias primas	-	(406.373)	(406.373)
Gastos de personal	(150.143)	(2.658.731)	(2.808.874)
Sueldos, salarios y asimilados	(132.000)	(2.193.930)	(2.325.930)
Cargas sociales	(18.143)	(464.801)	(482.944)
Otros gastos de explotación	(14.984.759)	(4.720.116)	(19.704.875)
Servicios exteriores	(9.815.424)	(4.332.365)	(14.147.789)
Tributos	(4.347.526)	(382.149)	(4.729.675)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(821.809)	-	(821.809)
Otros gastos de gestión corriente	-	(5.602)	(5.602)
Amortización del inmovilizado	(12.047.932)	(1.194.847)	(13.242.779)
Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado	71.956.499	-	71.956.499
Resultados por enajenaciones y otras	71.956.499	-	71.956.499
Diferencia negativa en combinaciones de negocios	4.560.594	-	4.560.594
Otros resultados	388.491	(246.989)	141.502
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	107.684.128	(2.689.871)	105.014.257
Ingresos financieros	1.828.533	-	1.828.533
De valores negociables y otros instrumentos financieros	1.828.533	-	1.828.533
Gastos financieros	(18.856.712)	(12.553)	(18.869.265)
Por deudas con terceros	(18.856.712)	(12.553)	(18.869.265)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(689.364)	-	(689.364)
Cartera de negociación y otros	(689.364)	-	(689.364)
RESULTADO FINANCIERO	(17.717.543)	(12.553)	(17.730.096)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	89.966.585	(2.682.424)	87.284.161
Activos del segmento			
Inmovilizados intangibles	-	10.151.141	10.151.141
Inmovilizado material	-	25.164.894	25.164.894
Inversiones inmobiliarias	570.009.190	-	570.009.190
Inversiones financieras a largo plazo	3.966.548	7.182	3.973.730

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

Clientes a largo plazo	2.501.184		2.501.184
Activo No Corriente	576.476.922	35.323.217	611.800.139
Existencias	-	71.331	71.331
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.188.061	371.628	6.559.689
Inversiones financieras a corto plazo	804.830	-	804.830
Periodificaciones	74.203	-	74.203
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	31.767.558	367.563	32.135.121
38.834.652810.52239.645.174 Activo corriente	38.834.652	810.522	39.645.174
Pasivos del segmento			
Provisiones a largo plazo	-	3.535	3.535
Deudas a largo plazo	300.288.316	420	300.288.736
Pasivos por impuesto diferido	-	4.024.461	4.024.461
Pasivo no corriente	300.288.316	4.028.416	304.316.732
Deudas a corto plazo	10.101.098	256.444	10.357.542
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14.693.646	565.677	15.259.323
Periodificaciones a corto plazo	210.307	-	210.307
Pasivo corriente	25.005.051	822.121	25.827.172
Flujos netos de efectivo de las actividades:			
- Operación	31.835.946	(416.543)	31.419.403
- Inversión	88.937.769	(1.461.395)	87.476.374
- Financiación	(114.498.123)	-	(114.498.123)

24.2 Importe neto de la cifra de negocios por segmentos geográficos

A 31 de diciembre de 2025 el importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del grupo ha sido obtenido mayoritariamente en España, excepto el 1,2% de la cifra de negocios, que se ha obtenido en Bélgica (el 1,3% en 2024).

24.3 Clientes principales

Los clientes a los que se le hayan facturado importes iguales o superiores al 10% del importe neto de la cifra de negocios sobre el que haya que informar separadamente según establece el artículo 84 del Real Decreto 1159/2010 sobre Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, son los siguientes:

	Ejercicio 2025		Ejercicio 2024	
	Euros	%	Euros	%
Grupo Meliá Hoteles (*)	-	0,0%	19.219.644	29,6%
Resto de clientes	64.719.464	100,0%	45.775.397	70,4%
Total	64.719.464	100,0%	64.995.041	100,0%

(*) Importe facturado a través de dos compañías del Grupo Meliá Hoteles.

Esta concentración de ventas en varios clientes principales se mitiga debido a que cada uno de los activos inmobiliarios hoteleros tiene firmado un contrato de arrendamiento individual, asimismo, los citados contratos de arrendamiento no comparten mismas localizaciones.

NOTA 25. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El 4 de marzo de 2026, Atom Hoteles SOCIMI, S.A., 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.

Adicionalmente, la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L., con fecha 11 de marzo de 2026 transmitió el Hotel AC Ciutat de Palma por un importe de 19.350.000 euros y con fecha 19 de marzo de 2026 transmitió el Hotel Eurostars Las Salinas por un importe de 51.000.000 euros.

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.

NOTA 26. 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 se 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:
 - 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.
- 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

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

- 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. y sociedades dependientes
Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresada en euros)

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

Sociedad	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.	NH Las Tablas	Madrid	30/12/2019
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Fergus Palmanova Park	Palmanova (Islas Baleares)	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	AC Hotel by Marriott Sevilla Forum	Sevilla	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	B&B General Álava*	Vitoria	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol Costa Atlantis	Santa Cruz de Tenerife	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Exe Rey Don Jaime*	Valencia	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Fergus Club Europa	Peguera (Islas Baleares)	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Alua Calas de Mallorca	Mallorca	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Eurostars Las Salinas	Fuerteventura	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol Falcó	Menorca	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	AC Autograph Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lleida)	55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma	Palma de Mallorca	55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Meliá Sevilla	Sevilla	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol Jandía Mar	Jandía (Fuerteventura)	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Meliá La Palma	Las Palmas de Gran Canaria	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Las Villas del Bahía del Duque	Fuerteventura	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	B&B Jerez	Jerez de la Frontera (Cádiz)	22/03/2018
Atom Benelux, S.A.	Trademark Avenue Louise	Bruselas	21/01/2020
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Itunion Les Corts	Barcelona	29/03/2022
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Gran Hotel La Florida	Barcelona	15/01/2024
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	Hotel Miramar Barcelona	Barcelona	15/01/2024
Valmy Management, S.L.	Hotel Santo Domingo	Madrid	07/02/2018

* Hoteles vendidos durante el ejercicio 2025.

Las fechas 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, fueron las siguientes:

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

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

(*) Posteriormente absorbida por Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (Nota 1)

(**) Posteriormente absorbida por New Sanom, S.L.U. (Nota 1)

(***) Posteriormente absorbida por Atom Hoteles Iberia (nota 1)

- Más del 80% 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.

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 consolidados obtenidos en el periodo al que se refieren estas Cuentas Anuales Consolidadas, excluyendo los derivados de la transmisión de los bienes inmuebles afectos al objeto social principal (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 periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.

NOTA 27. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados por Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L. durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 177.160 euros (172.000 euros en 2024), así como 46.000 euros adicionales (39.000 euros en 2024) por otros servicios de verificación.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
 (Expresado en euros)

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO 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 de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo ATOM ha adquirido una cartera diversificada de 23 hoteles en España (propiedad al 100%, excepto del inmueble Santo Domingo (Madrid) donde ostenta el 60%) y 1 en Bélgica, que se encuentran arrendados a diferentes arrendatarios. Los hoteles son tanto vacacionales (11) como urbanos (12), principalmente de 4 estrellas y cuentan con un total de 5.998 habitaciones.

Hotel	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Nº habitaciones	Categoría	Arrendataria
Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	21/02/2018	200	4*	Gesthostels Costa Ballena, S.L. (grupo Alegria)
Meliá Valencia	Valencia	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	22/05/2018	303	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Senator Cádiz	Cádiz	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	03/12/2019	91	4*	Grupo Hoteles Playa, S.A.
NH Las Tablas	Madrid	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	30/12/2018	149	4*	NH Hoteles España, S.A.
Gran Hotel La Florida	Barcelona	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	15/01/2024	70	5*GL	Sunset Hotel Barcelona, S.A.U.
AC Sevilla Forum	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	144	4*	AC Hotel Sevilla N-IV, S.L.U. (grupo AC)
AC Ciutat de Palma	Palma de Mallorca	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	84	4*	AC Hotel Mallorca, S.L. (grupo AC)
Autograph Collection Baqueira Ski Resort	Baqueira	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	102	5*	AC Baqueira, S.L. (grupo AC)
Fergus Palmanova Park	Mallorca	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	314	4*	Fergusmed, S.L. (grupo Fergus)
Eurostars Las Salinas	Fuerteventura	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	223	4*	Dara Hotels, S.L.U. (grupo Hotusa)
Fergus Club Europa	Peguera (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	506	4*	Fergusmed, S.L. (grupo Fergus)
Santo Domingo	Madrid	Valmy Management, S.L.	60%	07/02/2018	200	4*	Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A.
Trademark Avenue Louise	Bruselas	Atom Benelux, S.A.	100%	24/01/2020	80	4*	Hotel Collection International Belgium S.A.R.L.
Alua Calas de Mallorca	Mallorca	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	847	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Sol Falco	Menorca	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	450	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Sol Costa Allantís	Tenerife	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	290	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
B&B Jerez	Jerez de la Frontera	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22/03/2018	90	4*	HH2 Jerez, S.L. (grupo B&B)
Meliá La Palma	La Palma	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	473	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Sol Jandía Mar	Fuerteventura	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	294	4*	Tenerife Sol, S.A. (grupo Meliá)
Meliá Sevilla	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	365	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Las Villas del Bahía del Duque	Tenerife	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	22	5*GL	Inv. Turísticas Casas Bellas, S.L.
Ilunion Les Corts	Barcelona	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	29/02/2022	213	4*	IlunionHotels S.A.
Hotel Miramar Barcelona	Barcelona	Hotel Miramar Barcelona, S.A.	100%	15/01/2024	75	5*GL	
Total					6.011		

A continuación se detalla los hoteles que se vendieron en el ejercicio 2025 y quedando fuera a 31 de diciembre de la estructura organizativa.

Hotel	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Nº habitaciones	Categoría	Arrendataria
B&B General Álava	Vitoria-Gasteiz	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	107	3*	Wei Valencia San Luis Hotel (grupo B&B)
Exe Rey Don Jaime	Valencia	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	319	4*	Braide Management, S.L. (grupo Hotusa)

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

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)

Datos clave de la estructura de capital

En Atom Hoteles SOCIMI, S.A. existen 868 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 SA y Global Mergers Acquisitions Capital SL 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%

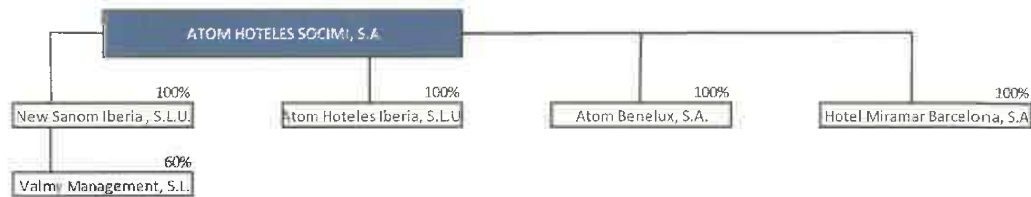
ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre
de 2025

(Expresado en euros)

2. EVOLUCION 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 Dominante adquirió el activo Gran Hotel La Florida, de categoría 5* gran lujo, sito en Barcelona, el cual pasó 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, Miramar Barcelona y Meliá Valencia y se han vendido los hoteles Exe Don Jaime y B&B Álava.

En el ejercicio 2024 llevaron a cabo reformas en los activos Hoteles Meliá Valencia, Ilunion Les Corts, Palmanova Park, Meliá Sevilla y el rebranding del hotel Sol La Palma para convertirse en Meliá La Palma.

Cuenta de resultados

Al cierre del ejercicio 2025, los ingresos ordinarios consolidados del Grupo han ascendido a 64.385 miles de euros (64.995 miles en 2024), siendo todos ellos por el arrendamiento de bienes hoteleros, a excepción de 6.069 miles de euros (7.033 miles de euros en 2024) que corresponden a servicios hoteleros a través de la sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A.

El EBITDA recurrente ha sido de 43.074 miles de euros y el resultado consolidado de 54.053 miles de euros.

Euros	31/12/2025
Importe neto de la cifra de negocios	64.385.156
Otros Gastos de explotación (*)	(21.311.054)
EBITDA	43.074.102
Amortización del inmovilizado	(11.007.598)
Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias	33.962.822
Otros resultados	(39.394)
EBIT	65.989.932
Resultado financiero neto	(10.695.901)
Resultado antes de impuestos	55.294.031
Resultado del ejercicio	54.053.126

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

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

3. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Endeudamiento

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

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros no corrientes		
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	3.671.260	7.087.195
Pasivos financieros a coste amortizado	266.114.289	293.201.541
Pasivos financieros corrientes		
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	1.689.576	1.549.353
Pasivos financieros a coste amortizado	23.490.950	11.136.862
Total	294.966.075	312.974.951

Indicadores de liquidez

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo presentaba los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y pasivos corrientes) es negativo una vez descontada la tesorería restringida (3.340.441 euros) en 304.088 euros.
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos corrientes y los pasivos corrientes), 1,11.
- 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), 1,01.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

4. EVOLUCION BURSATIL

La Sociedad Dominante cotizada salió al BME Growth el 27 de noviembre de 2018 con un precio 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 Dominante, 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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

5. CONTRIBUCIÓN FISCAL ATOM

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ATOM ha participado con una contribución tributaria total por importe de 45.919 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 el Grupo en este año:

Impuestos soportados	Miles de euros	Impuestos recaudados	Miles de euros
Impuesto de Bienes Inmuebles	3.428.079	IVA/IGIC	2.592.177
Impuesto de Sociedades	1.264.705	IRPF/IRNR Dividendos	38.044.656
Seguridad Social a cargo de la empresa	374.872	IRPF/IRNR Empleados y profesionales	68.585
Impuesto de Actividades Económicas	730.505		-
Tasas	96.618		-
Total	5.798.160	Total	40.705.418

Esta contribución fiscal por parte del grupo ATOM, 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 del Grupo ATOM.

La finalidad de este cálculo es la de medir el activo empresarial que representa la contribución tributaria del Grupo ATOM 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 ATOM 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 que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta en el DIIM, Documento Registro 2019 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.

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.

El Grupo ATOM tiene suscritos 12 préstamos con entidades financieras que cuentan con garantía hipotecaria y determinadas garantías reales, tal y como se detalla en las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2025.

El importe total de las "Deudas a largo plazo con entidades de crédito" (261.084 miles de euros) y "Deudas a corto plazo con entidades de crédito" (15.626 miles de euros) con entidades de crédito registrado en el balance consolidado auditado a 31 de diciembre de 2025 que hace un total de 276.709 miles de euros, importe que representa un apalancamiento del 41,49%, 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 (832.033 miles de euros), de acuerdo con el informe emitido por Savills con fecha 31 de diciembre de 2025.

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 Banco Santander, así como las entidades del préstamo sindicado de Atom Hoteles Iberia, S.L.U. Tales circunstancias podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

Riesgo derivado de la variación en los tipos de interés.

El Grupo ATOM está expuesto a las fluctuaciones de tipos de interés, por lo que un incremento de los mismos 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 del Grupo.

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 de su propiedad. Se trata, en esencia, del compromiso del arrendador, 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.

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 de la compañía ha sido realizada 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 fueran sustancialmente incorrectas 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.

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.

El Grupo 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.

El Grupo realiza un seguimiento de dichas estimaciones.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre
de 2025
(Expresado en euros)

Riesgo de falta de liquidez de las acciones.

Las acciones de la Sociedad Dominante 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, el Grupo 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.

Personal

Ninguna de las sociedades del Grupo tiene empleados, excepto:

- La Sociedad Dominante, que a 31 de diciembre de 2025 y 2024 tiene contratado un empleado, y la plantilla media durante el ejercicio ha sido de 1 hombre (1 hombre en 2024).
- La sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A., cuyos empleados se detallan a continuación:

	31/12/2025		Plantilla Media ejercicio 2025
	Hombres	Mujeres	
Dirección	1	-	1
Administración	1	-	1
Comercial	2	-	3
Hotel	11	4	17
Pisos	6	6	14
Restaurante	7	3	13
Total	28	13	49

	31/12/2024		Plantilla Media ejercicio 2024
	Hombres	Mujeres	
Dirección	1	1	3
Administración	-	1	3
Comercial	-	3	5
Hotel	4	1	14
Pisos	10	3	15
Restaurante	12	4	21
Total	27	13	61

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo no tiene contratado personal con discapacidad igual o superior al 31%

8. ACTIVIDADES DE I+D+i Y OTROS

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 33 días.

10. HECHOS POSTERIORES

El 4 de marzo de 2026, la Sociedad dominante, 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.

Adicionalmente, la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L., con fecha 11 de marzo de 2026 transmitió el Hotel AC Ciutat de Palma por un importe de 19.350.000 euros y con fecha 19 de marzo de 2026 transmitió el Hotel Eurostars Las Salinas por un importe de 51.000.000 euros.

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

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

En España, las previsiones son positivas. En cuanto a los hoteles vacacionales, para el primer trimestre las Islas Canarias presentan una mejora tanto en tarifa como en ocupación ya con respecto al 2025 y en el resto de regiones.

El entorno, sin embargo, no es ajeno a las tensiones geopolíticas y macroeconómicas. Los recientes conflictos que han surgido en el mundo no han afectado negativamente al negocio, si bien una posible extensión a otros países de las hostilidades podría amenazar a la cadena de suministros global, pudiendo incidir en un repunte de la inflación y posible extensión de las políticas monetarias de altos tipos de interés.

Bajo este escenario, 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
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 Consolidadas y el informe de gestión consolidado adjuntos a 31 de diciembre de 2025 en su reunión del 27 de marzo de 2026. Todas las hojas de dichas Cuentas Anuales Consolidadas, que comprenden el Balance Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y la Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 202/54 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. Víctor Martí Gilabert



D. Jaime Íñigo Guerra Azcona



D. Alfonso Saez Alonso-Muñumer



D. Antonio Riestra Pita



D. Ignacio Díaz López



Dña. Esther Colom García

