A BME GROWTH

Madrid, 30 de octubre de 2026

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME GROWTH**"), Atom Hoteles SOCIMI, S.A. ("**ATOM**" o la "**Sociedad**") pone en conocimiento del Mercado la siguiente información:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se publica la siguiente información correspondiente al primer semestre del ejercicio social 2026:

1. Estados Financieros intermedios consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 con su informe de revisión limitada de auditoría.

2. Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 que no ha sido objeto de auditoría ni revisión limitada por el auditor.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

Dña. Cristina Vidal Otero
Secretaria del Consejo de Administración
Atom Hoteles SOCIMI S.A.

Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de revisión
Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

Informe de revisión de estados financieros intermedios consolidados

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2026, 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, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2026, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

María Callejo Dosset

30 de octubre de 2026

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPER AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/23928
SELLO CORPORATIVO: 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
Torre PwC, P.º de la Castellana 259 B, 28046
Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3.ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de 6 meses
finalizado el 30 de junio de 2026

CONTENIDO

- Balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2026
- Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026
- Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026
- Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2026(*)	31/12/2025
Inmovilizado intangible	5	**9.762.460**	**9.894.310**
Concesiones		9.758.387	9.889.137
Aplicaciones informáticas		4.073	5.173
Inmovilizado material	4	**39.871.554**	**35.333.072**
Terrenos y construcciones		28.888.802	29.433.648
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.285.599	1.358.613
Inmovilizado en curso y anticipos		9.697.153	4.540.811
Inversiones inmobiliarias	6	**519.146.185**	**553.357.600**
Terrenos		171.164.655	188.287.980
Construcciones		322.626.205	341.052.536
Mobiliario y otras instalaciones		20.241.162	20.092.799
Construcciones en curso		5.114.163	3.924.285
Inversiones financieras a largo plazo	8	**3.850.365**	**4.020.157**
Derivados		20.757	20.757
Otros activos financieros		3.829.608	3.999.400
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	**1.974.539**	**1.986.372**
Total Activo No Corriente		**574.605.103**	**604.591.511**
Existencias	9	**230.815**	**171.230**
Materias primas y otros aprovisionamientos		99.994	41.135
Anticipos a proveedores		130.821	130.095
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**14.043.421**	**15.362.095**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	7.008.145	11.242.705
Deudores varios		-	60.130
Activos por impuesto corriente	15	786.646	43.944
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	6.248.630	4.015.316
Inversiones financieras a corto plazo	8	**508.809**	**542.975**
Derivados		64.434	50.277
Otros activos financieros		444.375	492.698
Periodificaciones a corto plazo		**193.122**	**175.869**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	**66.418.723**	**13.532.874**
Tesorería		66.418.723	13.532.874
Total Activo Corriente		**81.394.890**	**29.785.043**
TOTAL ACTIVO		**655.999.993**	**634.376.554**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2026(*)	31/12/2025
FONDOS PROPIOS		**306.096.423**	**329.399.113**
Capital	11	**32.288.750**	**32.288.750**
Prima de emisión	11	**260.146.801**	**260.146.801**
Reservas	11	**19.370.160**	**11.644.084**
Acciones propias		**(118.669)**	**(79.425)**
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	12	**34.604.536**	**53.398.903**
Dividendo a cuenta	11	**(40.195.155)**	**(28.000.000)**
SOCIOS EXTERNOS	13	**4.210.333**	**4.498.811**
Total Patrimonio Neto		**310.306.756**	**333.897.924**
Provisiones a largo plazo		**14.064**	**14.064**
Deudas a largo plazo	14	**251.765.930**	**269.785.549**
Deudas con entidades de crédito		244.528.164	261.083.518
Derivados		2.383.553	3.671.260
Otros pasivos financieros		4.854.213	5.030.771
Pasivo por impuesto diferido	15	**3.883.261**	**3.930.327**
Total Pasivo No Corriente		**255.663.255**	**273.729.940**
Deudas a corto plazo	14	**77.871.599**	**18.912.481**
Deudas con entidades de crédito		16.421.963	15.625.882
Derivados		1.090.310	1.689.576
Otros pasivos financieros		60.359.326	1.597.023
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**11.244.495**	**7.060.091**
Proveedores	14	1.685.624	**3.484.338**
Acreedores varios	14	6.669.925	2.775.930
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	14	7.913	7.777
Pasivos por impuesto corriente	15	1.291.511	292.468
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	1.589.522	499.578
Periodificaciones a corto plazo		**913.888**	**776.118**
Total Pasivo Corriente		**90.029.982**	**26.748.690**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**655.999.993**	**634.376.554**

Las notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.
(*) Cifras no auditadas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresada en Euros)

	Nota	30/06/2026(*)	30/06/2025(*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16.a)	**28.102.313**	**30.253.882**
Ventas		1.853.302	1.912.817
Prestaciones de servicios		26.249.011	28.341.065
Aprovisionamientos	16.b)	**(220.731)**	**(251.095)**
Consumo de mercaderías		(54.606)	(99.193)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(166.125)	(151.902)
Gastos de personal	16.c)	**(899.961)**	**(915.421)**
Sueldos, salarios y asimilados		(665.907)	(734.770)
Cargas sociales		(234.054)	(180.651)
Otros gastos de explotación	16.d)	**(12.267.204)**	**(8.235.390)**
Servicios exteriores		(6.210.987)	(5.739.712)
Tributos		(2.003.733)	(2.105.678)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(4.052.484)	(390.000)
Amortización del inmovilizado	4,5,6,16.e)	**(5.951.037)**	**(6.579.702)**
Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado	16.f)	**33.069.225**	**33.961.002**
Resultados por enajenaciones y otras		33.069.225	33.961.002
Otros resultados	16.g)	**71.181**	**(338.614)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**41.903.786**	**47.894.662**
Ingresos financieros		**253.550**	**2.643.951**
De valores negociables y otros instrumentos financieros	17	253.550	2.643.951
Gastos financieros		**(8.060.162)**	**(6.727.967)**
Por deudas con terceros	14, 17	(8.060.162)	(6.727.967)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		**1.901.130**	**639.722**
Cartera de negociación y otros	17	1.901.130	639.722
RESULTADO FINANCIERO		**(5.905.482)**	**(3.444.294)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**35.998.304**	**44.450.368**
Impuestos sobre beneficios	15	(1.028.023)	(1.201.181)
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS		**34.970.281**	**43.249.187**
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO		**34.970.281**	**43.249.187**
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	12	34.604.536	42.964.758
Resultado atribuido a socios externos	13	365.745	284.429

Las Notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.
(*) Cifras no auditadas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS INTERMEDIOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

	30/06/2026(*)	30/06/2025(*)
RESULTADO DEL EJERCICIO	**34.970.281**	**43.249.187**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	**-**	**-**
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**-**	**-**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**34.970.281**	**43.249.187**
Total ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad Dominante	34.604.536	42.964.758
Total ingresos y gastos atribuidos a Socios Externos	365.745	284.429

Las Notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.
(*) Cifras no auditadas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Otras reservas	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del periodo atribuible a la Sociedad Dominante	Dividendo a cuenta	Acciones y participaciones propias	Socios externos	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 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)	1.228.445	-	7.226.279	(86.147.121)	42.250.000	-	(182.540)	(40.624.868)
Distribución de resultado 2024	-	-	1.228.445	-	(1.228.445)	-	70.250.000	-	-	70.250.000
Dividendos	-	(4.999.931)	-	-	8.454.724	(86.147.121)	(28.000.000)	-	(182.540)	(110.874.868)
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(748.328)	-	-	38.278	(121.693)	(831.743)
SALDO FINAL, 31 DE DICIEMBRE 2025	**32.288.750**	**260.146.801**	**6.457.751**	**(37.938.160)**	**43.124.493**	**53.398.903**	**(28.000.000)**	**(79.425)**	**4.498.811**	**333.897.924**
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2026	**32.288.750**	**260.146.801**	**6.457.751**	**(37.938.160)**	**43.124.493**	**53.398.903**	**(28.000.000)**	**(79.425)**	**4.498.811**	**333.897.924**
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	34.604.536	-	-	365.745	34.970.281
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	7.726.076	(53.398.903)	(12.195.155)	-	(654.223)	(58.522.205)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	7.726.076	(7.726.076)	-	-	-	-
Distribución resultado 2025	-	-	-	-	-	(45.672.827)	28.000.000	-	(654.223)	(18.327.050)
Distribución con cargo a prima de emisión	-	-	-	-	-	-	(40.195.155)	-	-	(40.195.155)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	(39.244)	-	(39.244)
SALDO FINAL, 30 DE JUNIO DE 2026 (*)	**32.288.750**	**260.146.801**	**6.457.751**	**(37.938.160)**	**50.850.569**	**34.604.536**	**(40.195.155)**	**(118.669)**	**4.210.333**	**310.306.756**

Las notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.
(*) Cifras no auditadas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en Euros)

	Nota	30/06/2026(*)	30/06/2025(*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		**35.998.304**	**44.450.368**
2. Ajustes del resultado		**(16.906.672)**	**(23.547.006)**
a) Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado (+)	4,5,6,16	5.951.037	6.579.702
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		4.052.484	390.000
e) Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias (+/-)	6, 16	(33.069.225)	(33.961.002)
g) Ingresos financieros (-)	17	-	(2.643.951)
h) Gastos financieros (+)	14, 17	8.060.162	6.727.967
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	14, 17	(1.901.130)	(639.722)
3. Cambios en el capital corriente		**1.257.761**	**(1.416.073)**
a) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(1.761.831)	(5.725.875)
b) Existencias (+/-)		(59.585)	-
c) Otros activos corrientes (+/-)		16.913	(167.944)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		2.849.121	(7.895.164)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		377.868	13.335.074
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(164.725)	(962.164)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(6.537.078)**	**(17.412.318)**
a) Pagos de intereses (-)		(5.734.891)	(5.674.691)
c) Cobros de intereses (+)		-	282.721
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		(802.187)	(12.020.348)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)		**13.812.315**	**2.074.971**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		**(13.427.029)**	**(13.518.755)**
e) Inmovilizado material		(5.156.342)	(3.193.081)
f) Inversiones inmobiliarias	6	(8.270.687)	(10.325.674)
7. Cobros por desinversiones (+)		**70.350.000**	**59.200.000**
e) Inmovilizado material		-	-
f) Inversiones inmobiliarias	6	70.350.000	59.200.000
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (6+7)		**56.922.971**	**45.681.245**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**(39.244)**	**9.831**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	11	(39.244)	9.831
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(17.810.193)**	**(28.165.841)**
a) Emisión (+)		20.799.057	25.414.842
2. Deudas con entidades de crédito (+)		20.799.057	25.414.842
4. Otras (+)			
b) Devolución y amortización (-)		(38.609.250)	(53.580.683)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(38.609.250)	(53.580.683)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
a) Dividendos (-)	11	-	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (9+10+11)		**(17.849.437)**	**(28.156.010)**
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		**-**	**-**
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		**52.885.849**	**19.600.206**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	13.532.874	32.135.121
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	66.418.723	51.735.327

Las notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

(*) Cifras no auditadas.

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

a) 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 el apartado "Sociedades Consolidadas en el Grupo" de esta nota, 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 Atom Barcelona Les Corts, S.L. fue absorbida por la Sociedad Dominante.

Con fecha 15 de enero de 2024, la Sociedad Dominante adquirió la sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A., sumándose al grupo de sociedades (ver apartado "Sociedades Consolidadas en el Grupo" de esta nota).

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 ciento 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.

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 hotelería.

Durante el primer semestre del ejercicio 2026 y el ejercicio 2025, la actividad principal del Grupo ha consistido en la explotación y arrendamiento de bienes inmuebles.

Adicionalmente, la sociedad adquirida en el 2024, Hotel Miramar Barcelona, S.A., tiene un objeto social diferente al del resto de las sociedades del grupo, ya que su actividad consiste en la explotación hotelera.

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 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., forma parte, como 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 formularon las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

La Sociedad Dominante a 30 de junio de 2026, cuenta con 887 accionistas (868 accionistas a 31 de diciembre de 2025), que poseen el 99,964% de las acciones de la Sociedad (99,966% a 31 de diciembre de 2025), ninguno de ellos tiene control. El 0,036% de las acciones restantes (0,029% a 31 de diciembre de 2025), las tiene la Sociedad en autocartera (Nota 11).

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.

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

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

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

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 calcularán sobre las cifras que figuran en los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados.

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

   El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de las sociedades del grupo antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer 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.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por el Grupo, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

   c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer 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 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.

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, los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026 han sido preparados bajo el Régimen SOCIMI.

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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, así como el método aplicado para su consolidación:

30/06/26					
Sociedad	**País**	**Objeto Social**	**Fecha de incorporación al Grupo**	**% Participación**	**Auditada**
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	España	Arrendamiento hotelero	22 de marzo de 2018	100,00%	Sí (**)
New Sanom Iberia, S.L.U.	España	Arrendamiento hotelero	28 de septiembre de 2018	100,00%	No
Valmy Management, S.L.	España	Arrendamiento hotelero	7 de febrero de 2018	60,00% (*)	No
Atom Benelux, S.A.	Bélgica	Arrendamiento hotelero	24 de enero de 2020	100,00%	No
Hotel Miramar Barcelona, S.A. (1)	España	Explotación hotelera	15 de enero de 2024	100,00%	Sí (**)

31/12/25					
Sociedad	**País**	**Objeto Social**	**Fecha de incorporación al Grupo**	**% Participación**	**Auditada**
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	España	Arrendamiento hotelero	22 de marzo de 2018	100,00%	Sí
New Sanom Iberia, S.L.U.	España	Arrendamiento hotelero	28 de septiembre de 2018	100,00%	No
Valmy Management, S.L.	España	Arrendamiento hotelero	7 de febrero de 2018	60,00% (*)	No
Atom Benelux, S.A.	Bélgica	Arrendamiento hotelero	24 de enero de 2020	100,00%	No
Hotel Miramar Barcelona, S.A. (1)	España	Explotación hotelera	15 de enero de 2024	100,00%	Sí

(*) Sociedad participada por New Sanom Iberia, S.L.U.
(**) Las cuentas anuales del ejercicio que finalizará el 31 de diciembre de 2026 serán auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

(1) 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.

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

Tanto las Cuentas Anuales individuales como las Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad Dominante son auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. desde el ejercicio 2024.

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.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante.

Las cifras incluidas en los Estados Financieros Intermedios Consolidados están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

a) Imagen fiel.

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados 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 30 de junio de 2026 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 periodo de 6 meses 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, en 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, en el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y en el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales por el que se modifican el Plan General de Contabilidad y las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.

b) Aspectos críticos de valoración e incertidumbre. Estimaciones y juicios contables.

En la preparación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del 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 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 económica 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 Inmobiliaria (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 mantener 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.

c) 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, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

d) Cambios en estimaciones contables

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

e) 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 correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 17 de junio de 2026.

Los principios contables aplicados son los establecidos en el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

f) 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 ciento 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 esta Ley.

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 I 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, el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto. dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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.

g) Empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2026 el pasivo corriente supera al activo corriente en 8.635.092 euros, causado, principalmente, por las obligaciones de pago derivadas del dividendo a cuenta del ejercicio 2026 por importe de 40.195.155 euros y el dividendo con cargo a resultado del ejercicio 2025 por importe de 18.327.050 euros. Adicionalmente, el Grupo tiene restricciones de disposición de tesorería por importe de 3.971.875 euros, por lo que el déficit de capital circulante ajustado asciende a 12.606.967 euros.

A su vez, tal y como se detalla en la Nota 24, con posterioridad al 30 de junio de 2026, se ha devengado la comisión de éxito por un importe total estimado de 84,6 millones de euros y que será exigible en el corto plazo.

Por lo tanto, teniendo en cuenta estos impactos, el Grupo presenta a fecha de preparación de estos estados financieros intermedios un fondo de maniobra negativo de 97,2 millones de euros. El Grupo ha establecido un plan de acción encaminado a reforzar su posición financiera para mitigar cualquier posible incertidumbre en relación con el principio de empresa en funcionamiento, llevando a cabo las siguientes acciones:

Seguimiento y supervisión detallada de la actividad ordinaria del Grupo a través del plan de tesorería para los próximos doce meses.

- Tal y como se detalla en la Nota 24, con posterioridad al cierre se han formalizado diversas operaciones de financiación. Entre ellas destacan la ampliación hasta 2041 del vencimiento del préstamo con garantía hipotecaria sobre el hotel Senator Cádiz, por importe de 8.500.000 euros y con vencimiento inicial en 2027; la novación del préstamo hipotecario del hotel Meliá Valencia, que ha incluido la disposición de un Tramo C adicional por importe de 11.532.840 euros; y la refinanciación del préstamo sindicado de la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, mediante un nuevo préstamo con garantía hipotecaria sobre diez activos, por importe de 230.000.000 euros, destinado a cancelar la financiación existente y a atender necesidades generales corporativas. Estas operaciones contribuyen a reforzar la estructura financiera del Grupo y a mitigar los riesgos asociados a los vencimientos de deuda en el corto plazo.

- Por último, tal y como se detalla en la Nota 24, el 30 de octubre de 2026, la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia ha transmitido el hotel AC Sevilla Forum por un importe de 13.500.000 euros.

Por todo ello, los administradores de la Sociedad dominante han preparado los presentes estados financieros intermedios a 30 de junio de 2026 en base al principio de empresa en funcionamiento dado que consideran que no existen dudas acerca de la capacidad del Grupo para generar recursos a través de sus operaciones, cumplir con sus compromisos de deuda a corto plazo (ver Nota 14) y estabilizar su liquidez a medio y largo plazo.

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados son los siguientes:

3.1. DEPENDIENTES

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 estos Estados Financieros Intermedios Consolidados de las sociedades del Grupo se incorporan a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo por el método de integración global.

Este método requiere lo siguiente:

1. Homogeneización temporal. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados se establecen en la misma fecha y periodo que los Estados Financieros Intermedios Consolidados de la sociedad obligada a consolidar.

2. Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados 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 los Estados Financieros Intermedios 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.

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 los Estados Financieros Intermedios Consolidados, 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 los Estados Financieros Intermedios 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.

3.1. INMOVILIZADO INTANGIBLE

a) 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, el epígrafe de 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.

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.

b) 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 reconocen como activos intangibles cuando se espera que generen beneficios económicos durante un periodo superior a un año. 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

3.2. 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	10 años

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.

3.3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance consolidado de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados 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 corresponden a 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 destine 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

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 incurren.

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 y a 30 de junio, 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 procedan. 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 y a 30 de junio, 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, estando detallada la metodología e hipótesis utilizadas a tales efectos en la Nota 4 de las presentes notas explicativas.

El Grupo considera que durante el primer semestre de 2026 no se han producido cambios relevantes en los mercados donde viene operando, ni en ninguno de sus activos en particular, que pudieran afectar de forma relevante al valor de sus activos inmobiliarios. En consecuencia, las valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2025 permanecen vigentes a 30 de junio de 2026.

3.4. ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

b) Activos financieros a coste amortizado

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

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.
Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.
Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

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

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

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

3.5. 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 cabo, 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.

3.6. PASIVOS FINANCIEROS

a) Pasivos financieros a coste amortizado

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

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

a) Pasivos que se mantienen para negociar.

b) Aquellos designados irrevocablemente desde el momento del reconocimiento inicial para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, dado que:

- Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
- Se gestiona un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilita información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

c) Pasivos financieros híbridos no segregables incluidos opcionalmente y de forma irrevocable.

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.

3.7. 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 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.

3.8. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

El gasto o ingreso 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 imponibles, 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 imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

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

En la fecha de cierre de cada ejercicio 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.

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.

3.9. 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 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 los estados financieros intermedios sean formulados.

3.10. 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 arrendamientos

Los ingresos derivados de la actividad de arrendamiento se reconocen según lo descrito en la nota 3.11.

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.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) identificada, 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.

3.11. 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 los mismos 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.

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

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

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

3.12. 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 las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

3.13. PATRIMONIO NETO

El capital social de la Sociedad Dominante 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".

3.14. 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.

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.

3.15. 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 del Grupo en la formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados 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.

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados 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

los Estados Financieros Intermedios Consolidados, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas.

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.

3.16. 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.

3.17. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

En el estado de flujos de efectivo consolidado, 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 del Grupo, 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 del Grupo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo del Grupo.

3.18. 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.

NOTA 4: INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Saldo Inicial 31/12/2025	Altas	Bajas	Saldo final 30/06/2026
Coste				
Construcciones	**31.206.372**	-	(117.616)	**31.088.756**
Inversiones en instalaciones y mobiliario	**1.491.181**	156.562	-	**1.647.743**
Inmovilizado en curso	**4.540.811**	5.156.342	-	**9.697.153**
Total coste	**37.238.364**	**5.312.904**	**(117.616)**	**42.433.652**
Amortización Acumulada				
Construcciones	**(1.772.724)**	(427.229)	-	**(2.199.953)**
Inversiones en instalaciones y mobiliario	**(132.568)**	(229.577)	-	**(362.145)**
Total amortización acumulada	**(1.905.292)**	**(656.806)**	-	**(2.562.098)**
Valor Neto Contable	**35.333.072**	**4.656.098**	**(117.616)**	**39.871.554**

	Saldo Inicial 31/12/2024	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final 31/12/2025
Coste					
Construcciones	**24.487.856**	-	(26.635)	6.745.151	**31.206.372**
Inversiones en instalaciones y mobiliario	**428.210**	49.346	(2.677)	1.016.302	**1.491.181**
Inmovilizado en curso	**1.168.794**	11.133.470	-	(7.761.453)	**4.540.811**
Total coste	**26.084.860**	**11.182.816**	**(29.312)**	-	**37.238.364**
Amortización Acumulada					
Construcciones	**(864.012)**	(939.835)	31.123	-	**(1.772.724)**
Inversiones en instalaciones y mobiliario	**(55.954)**	(103.468)	26.854	-	**(132.568)**
Total amortización acumulada	**(919.966)**	**(1.043.303)**	**57.977**	-	**(1.905.292)**
Valor Neto Contable	**25.164.894**	**10.139.513**	**28.665**		**35.333.072**

Durante el semestre terminado el 30 de junio de 2026, las altas de inmovilizado material corresponden principalmente a elementos de inmovilizado material del Hotel Miramar Barcelona.

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

NOTA 5: INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Saldo Inicial 31/12/2025	Altas	Bajas	Saldo final 30/06/2026
Coste				
Concesiones	**10.412.144**	-	-	**10.412.144**
Aplicaciones informáticas	**6.632**	-	-	**6.632**
Total coste	**10.418.776**	**-**	**-**	**10.418.776**
Amortización Acumulada				
Concesiones	(523.007)	(130.754)	-	(653.761)
Aplicaciones informáticas	(1.459)	(1.100)	(4)	(2.555)
Total amortización acumulada	**(524.466)**	**(131.854)**	**(4)**	**(656.316)**
Valor Neto Contable	**9.894.310**	**(131.854)**	**(4)**	**9.762.460**

	Saldo Inicial 31/12/2024	Altas	Bajas	Saldo final 31/12/2025
Coste				
Concesiones	**10.412.144**	-	-	**10.412.144**
Aplicaciones informáticas	**758**	5.874	-	**6.632**
Total coste	**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 amortización acumulada	**(261.761)**	**(262.705)**	**-**	**(524.466)**
Valor Neto Contable	**10.151.141**	**(256.831)**		**9.894.310**

En el periodo 2025 se produjo un alta en el inmovilizado intangible derivado de la compra de aplicaciones informáticas por 5.874 euros.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(Euros)	Saldo inicial 31/12/2025	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final 30/06/2026
Coste					
Terrenos y bienes naturales	**188.287.980**	-	(17.123.324)	-	**171.164.656**
Construcciones	**410.081.117**	996.207	(21.496.348)	1.472.026	**391.053.002**
Inversiones en instalaciones y mobiliario	**27.975.115**	1.683.393	(555.862)	(946.263)	**28.156.383**
Construcciones en curso	**3.924.285**	5.496.523	(3.780.882)	(525.763)	**5.114.163**
Total coste	**630.268.497**	**8.176.123**	**(42.956.416)**	**-**	**595.488.204**
Amortización acumulada					
Construcciones	**(69.588.127)**	(4.385.244)	5.546.572	-	**(68.426.799)**
Inversiones en instalaciones y mobiliario	**(7.322.770)**	(777.133)	184.683	-	**(7.915.220)**
Total amortización acumulada	**(76.910.897)**	**(5.162.377)**	**5.731.255**	**-**	**(76.342.019)**
Valor neto contable	**553.357.600**	**3.013.746**	**(37.225.161)**	**-**	**519.146.185**

Durante el semestre terminado el 30 de junio de 2026, las altas de inversiones inmobiliarias corresponden fundamentalmente a las obras del Hotel Meliá Valencia.

Las bajas corresponden principalmente a la desinversión de los hoteles AC Palma (Mallorca) y Eurostar Las Salinas (Fuerteventura), los cuales fueron vendidos el 11 de marzo de 2026 y 19 de marzo de 2026 por 19,35 millones de euros y 51 millones de euros, respectivamente.

(Euros)	Saldo inicial 31/12/2024	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final 31/12/2025
Coste					
Terrenos y bienes naturales	**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)	1.122.639	**27.975.115**
Total coste	**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 amortización acumulada	**(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**

Durante el semestre terminado el 30 de junio de 2025, las altas de inversiones inmobiliarias correspondían fundamentalmente a las actuaciones de mantenimiento acometidas en los hoteles Fergus Palmanova Park, Fergus Club Europa, Alua Calas de Mallorca y Sol Falcó, y a construcciones en curso principalmente en los hoteles Meliá La Palma, Meliá Costa Atlantis y Gran Hotel La Florida por obras de remodelación y rebranding de los mismos.

Las bajas correspondían a la desinversión de los hoteles Exe Rey Don Jaime (Valencia) y B&B General Álava (Vitoria), los cuales fueron vendidos el 22 de mayo de 2025 y 25 de junio de 2025 por 50 millones de euros y 9,2 millones de euros, respectivamente.

a) Detalle del valor neto contable de los inmuebles del Grupo

El desglose y composición por conceptos del patrimonio inmobiliario del Grupo a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 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 a 30/06/2026					
Coste					
Terrenos y bienes naturales	41.510.528	629.922	101.307.006	27.717.200	171.164.656
Construcciones	113.593.153	13.849.402	246.846.634	16.763.813	391.053.002
Construcciones en curso	5.114.163	-	-	-	5.114.163
Inversiones en instalaciones y mobiliario	14.768.214	5.494.189	7.500.812	393.168	28.156.383
Amortización acumulada					
Construcciones	(19.701.446)	(1.361.973)	(43.382.650)	(3.980.730)	(68.426.799)
Inversiones en instalaciones y mobiliario	(792.224)	(3.519.664)	(3.275.353)	(327.979)	(7.915.220)
Valor Neto Contable	**154.492.388**	**15.091.876**	**308.996.449**	**40.565.472**	**519.146.185**

(Euros)	Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Atom Benelux S.A.	Atom Hoteles Iberia, S.L.	Valmy Management, S.L.	Total
Ejercicio 2025					
Coste					
Terrenos y bienes naturales	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	-	3.780.882	-	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**

b) Pérdidas por deterioro

A 30 de junio de 2026 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, no siendo necesario realizar nuevas estimaciones a 30 de junio de 2026. En este sentido, el Grupo no ha identificado indicios de deterioro en ninguna de las inversiones inmobiliarias a fecha 30 de junio de 2026.

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 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 período de arrendamiento y la reversión. Ello supone que la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del período, 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 períodos 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 período de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada período y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujos de caja de efectivo.

Las rentabilidades estimadas dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio 2025 y, en su caso, los previsibles.

El detalle de las valoraciones realizadas para el Grupo es el siguiente:

	30/06/2026 (*)	31/12/2025
Grupo Atom Hoteles SOCIMI	805.504.000	859.431.000
Total	**805.504.000**	**859.431.000**

(*) El Grupo no ha considerado necesario actualizar para los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2026 las valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2025, ya que no se han experimentado grandes cambios en el sector, los tipos de interés se mantienen en los mismos porcentajes, no se han producido cambios relevantes en los contratos de arrendamiento, ni se han realizado desembolsos de capex significativos. Se incluye en la valoración el Hotel Miramar Barcelona el cual está registrado en la línea de Inmovilizado Inmaterial (concesiones) e Inmovilizado Material (construcciones).

La diferencia de valor a 30 de junio de 2026 con respecto a 31 de diciembre de 2025 se debe a la baja de los activos desinvertidos en la valoración de la cartera (Hotel AC Palma y Eurostar Las Salinas).

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 situaron entre el 6,8% y el 9,5% en función del activo. Asimismo, las exit yields utilizadas se situaron entre el 4,75% y el 8,8%.

c) Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Las inversiones inmobiliarias registradas en este epígrafe garantizan mediante hipotecas los préstamos descritos en la nota 14 de estos estados financieros intermedios consolidados.

d) 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.

e) Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio de 2026, 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 no existen elementos totalmente amortizados.

f) Otra información

Durante el semestre terminado el 30 de junio de 2026, 31 de diciembre de 2025 y el semestre terminado el 30 de junio de 2025 no se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio relacionados con elementos de inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2026, 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 no existen inversiones inmobiliarias sujetas a embargos, litigios u otras restricciones para su uso.

El Grupo tiene la totalidad de las inversiones inmobiliarias, que son establecimientos hoteleros, arrendadas a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

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. Los ingresos procedentes de dichos arrendamientos han ascendido a 25.622.064 euros en el semestre terminado el 30 de junio de 2026 (27.538.356 euros a 30 de junio de 2025 y 52.386.900 euros a 31 de diciembre de 2025).

Los contratos de arrendamiento tienen una duración de 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 395 miles de euros y 3.611 miles de euros en caso de que la renta variable no llegue a cierta cantidad. La renta de los hoteles Meliá Costa Atlantis (antes Sol Costa Atlantis) y Sol Falcó es variable en su totalidad.

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, salones, etc.).

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente, siguiendo el criterio de la renta mínima:

Euros	30/06/2026	31/12/2025
En un año	33.310.877	32.223.371
Entre uno y cinco años	102.148.091	100.381.724
Más de cinco años	62.207.039	62.371.977
Total	**197.666.007**	**194.977.072**

El importe de las rentas variables devengadas y contabilizadas en la cuenta de pérdidas y ganancias del primer semestre del ejercicio 2026 han ascendido a 8.649 miles de euros (6.229 miles de euros al 30 de junio de 2025).

Además de la dotación a la amortización desglosada en la Nota 6, los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias en el semestre terminado el 30 de junio de 2026 corresponden fundamentalmente a:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles, por 1.403.548 euros (1.792.579 euros a 30 de junio de 2025).
- Seguros por importe de 217.876 euros (221.268 euros a 30 de junio de 2025).

NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS

a) 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)	30/06/2026	31/12/2025
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	20.757	20.757
Activos financieros a coste amortizado	5.804.147	5.985.772
Activos financieros no corrientes	**5.824.904**	**6.006.529**
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	64.434	50.277
Activos financieros a coste amortizado	7.452.520	11.795.533
Activos financieros corrientes	**7.516.954**	**11.845.810**
	13.341.858	**17.852.339**

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el valor contable de los activos financieros a coste amortizado no difiere significativamente de su valor razonable.

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

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	31/12/2025
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias		
Derivados a largo plazo	20.757	20.757
Derivados a corto plazo	64.434	50.277

	85.191	**71.034**
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias		
Derivados a largo plazo	(2.383.553)	(3.671.260)
Derivados a corto plazo	(1.090.310)	(1.689.576)
	(3.473.863)	**(5.360.836)**

Los derivados corresponden a permutas de tipos de interés por las que se intercambian tipos variables referenciados al Euribor por tipos fijos. A continuación, se muestra una valoración de la permuta financiera sobre el tipo de interés en base al método de flujos de efectivo con la curva cupón 0 a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

30/06/2026	Nocional vivo	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	28.326.891	9/05/2024	17/01/2039	(142.310)
Atom Benelux, S.A.	4.575.000	28/07/2022	30/07/2029	85.191
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	147.612.720	4/07/2023	28/06/2030	(3.331.553)
Total	**180.514.611**			**(3.388.672)**

31/12/2025	Nocional vivo	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	12.917.143	09/05/2024	17/01/2039	(496.076)
Atom Benelux, S.A.	4.575.000	28/07/2022	30/07/2029	71.034
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	168.895.000	4/07/2023	28/06/2030	(8.118.635)
Total	**186.387.143**			**(8.543.677)**

Como resultado de la valoración de los derivados a 30 de junio de 2026 se ha registrado una apreciación por 1.901.130 euros que se ha registrado en el epígrafe "Variación de valor razonable de instrumentos financieros".

Activos financieros a coste amortizado

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	31/12/2025
Activos financieros a coste amortizado no corrientes		
Depósitos y fianzas	3.829.608	3.999.400
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.974.539	1.986.372
	5.804.147	**5.985.772**
Activos financieros a coste amortizado corrientes		
Depósitos y fianzas	444.375	492.698
Otros deudores	-	60.130
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.008.145	11.242.705
	7.452.520	**11.795.533**
	13.256.667	**17.781.305**

El importe registrado en el epígrafe de clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo se corresponde con 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.

El importe registrado en el epígrafe de clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo se corresponde al importe de rentas hoteleras variables del segundo trimestre de 2026, 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.

b) Desglose por vencimientos de los activos financieros a coste amortizado

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

30/06/2026	1/07/2026 a 30/06/2027	1/07/2027 a 30/06/2028	1/07/2028 a 30/06/2029	1/07/2029 a 30/06/2030	Años posteriores	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.008.145	466.311	466.311	466.311	575.606	8.982.684
Depósitos y fianzas	444.375	-	-	-	3.829.608	4.273.983
Total activos financieros a coste amortizado	**7.452.520**	**466.311**	**466.311**	**466.311**	**4.405.214**	**13.256.667**

Dentro de "Depósitos y fianzas", el Grupo incluye fundamentalmente los depósitos y fianzas recibidas de los arrendatarios que han sido depositadas en los organismos oficiales correspondientes.

c) Desglose de saldos por moneda

Todos los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

d) Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros

A 30 de junio de 2026, el Grupo ha registrado una pérdida por deterioro de créditos comerciales por importe de 4.052.484 euros, con impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo. Dicho importe corresponde, principalmente, a 390.000 euros por saldos pendientes de cobro de rentas del operador SMY Hotels Belgium, que explota el hotel Avenue Louise (Bruselas) (390.000 euros en 2025), correspondientes a la sociedad dependiente Atom Benelux, S.A. y 3.573.830 euros por saldos pendientes de cobro de rentas del operador Sunset Hotels, S.L.

NOTA 9. EXISTENCIAS

La totalidad del importe registrado en este epígrafe corresponde a la sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A. que registra anticipos a proveedores y existencias de materias primas, productos terminados u otros aprovisionamientos por un importe de 230.815 euros.

A 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 se desglosa del siguiente modo:

(Euros)	30/06/2026	31/12/2025
Efectivo	66.418.723	13.532.874

Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**66.418.723**	**13.532.874**

Este epígrafe incluye efectivo en caja, cuentas corrientes y depósitos bancarios a la vista. El saldo que tiene la compañía a 30 de junio de 2026 en gran parte será destinado a pagar el dividendo del ejercicio 2025 por importe de 18,32 millones y 40,19 millones por dividendo a cuenta del ejercicio 2026.

El efectivo generado este primer semestre de 2026 ha sido principalmente por el cobro de las rentas mínimas garantizadas y rentas variables de los activos del grupo y por la venta de AC Palma por 19 millones y Hotel Eurostar Las Salinas por 51 millones.

A 30 de junio de 2026, el Grupo tiene restricciones de disposición de tesorería por importe de 3.971.875 euros (3.340.441 euros a 31 de diciembre de 2025), en virtud de determinados contratos de financiación (Nota 14). Este importe será de libre disposición una vez satisfecho el servicio a la deuda.

NOTA 11. PATRIMONIO NETO – FONDOS PROPIOS

a) Capital y prima de emisión

El capital social de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 está compuesto por 32.288.750 acciones totalmente desembolsadas de 1 euro de valor nominal cada una.

La Sociedad Dominante a 30 de junio de 2026, cuenta con 887 accionistas (868 accionistas a 31 de diciembre de 2025), que poseen el 99,964% de las acciones de la Sociedad (99,966% a 31 de diciembre de 2025), ninguno de ellos tiene control. El 0,036% de las acciones restantes (0,029% a 31 de diciembre de 2025), las tiene la Sociedad en autocartera (Nota 11).

El detalle de los principales accionistas al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	31/12/2025
Bankinter Investment, S.A.U.	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%**

b) Reservas

El desglose de las reservas del Grupo a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Euros	30/06/2026	31/12/2025
Reserva legal	6.457.751	6.457.751
Otras reservas y resultados de ejercicios anteriores	(37.938.160)	(37.938.160)
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	50.850.569	43.124.493
Total Reservas	**19.370.160**	**11.644.084**

Reserva legal

La reserva legal ha de dotarse de conformidad con el artículo 274 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba la Ley de Sociedades de Capital, y que establece que debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Con fecha 27 de junio de 2024, fecha correspondiente a la Junta General de Accionistas de ATOM, la Sociedad Dominante, ha dotado 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 Dominante, ha dotado la reserva legal por un importe de 1.228.444 euros.

Con fecha 17 de junio de 2026, fecha correspondiente a la Junta General de Accionistas de ATOM, la Sociedad Dominante, no ha dotado reserva legal debido a que ha alcanzado el 20% del capital social.

Acciones y participaciones en patrimonio propias

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

Los movimientos habidos en la cartera de acciones propias durante los ejercicios 2026 y 2025 han sido los siguientes:

	Número acciones	Saldo Cuenta de Valores
Saldo al 31/12/2023	**11.846**	**97.081**
Movimiento	(143)	20.622
Saldo al 31/12/2024	**11.703**	**117.703**
Movimiento	(9.692)	(9.831)
Saldo al 30/06/2025	**2.011**	**107.872**
Movimiento	5.644	(28.447)
Saldo al 31/12/2025	**7.655**	**79.425**
Movimiento	3.844	39.244
Saldo al 30/06/2026	11.499	**118.669**

Pago de dividendos

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada 17 de junio de 2026 acordó un reparto de dividendos con cargo a:

i) Beneficios del ejercicio 2025, una vez aplicados los resultados de la Sociedad Dominante, de conformidad con el párrafo anterior, en la cantidad de 46.327.050 euros. Compuesto por 28.000.000 euros dividendo a cuenta 2025 pagado en el ejercicio 2025 y dividendo con cargo a beneficios por 18.327.050 euros pagadero en julio de 2026.

ii) Las reservas procedentes de prima de emisión, en la cantidad de 6.000.000 euros, pagadero en los siguientes 12 meses desde su aprobación.

NOTA 12. RESULTADO DEL PERIODO

a) 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 aprobada por la Junta General de Accionistas el 17 de junio de 2026, así como la distribución del resultado del ejercicio 2024 aprobada por la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2025, fue la siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
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		
Dividendos	46.327.050	77.692.397
Reserva legal	-	1.228.444
	46.327.050	**78.920.840**

Una vez constatado que se han cubierto las atenciones previstas por la Ley, recogidas en el artículo 273 de la Ley de Sociedades de Capital, o los estatutos; y que, por lo tanto, el valor del patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto, no resulta inferior al capital social, la Junta de Accionistas ha aprobado un reparto de dividendos con cargo a:

iii) los beneficios del ejercicio 2025, una vez aplicados los resultados de la Sociedad Dominante, de conformidad con el párrafo anterior, en la cantidad de 46.327.050 euros.

iv) prima de emisión, en la cantidad de hasta 6.000.000 euros.

b) 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.

NOTA 13. SOCIOS EXTERNOS

El movimiento por sociedades consolidadas, del saldo de los capítulos "Socios Externos" del balance consolidado a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 y "Resultado atribuido a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del semestre terminado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Euros	Valmy Management, S.L.	Total
Saldo inicial a 1 de enero de 2025	**4.148.821**	**4.148.821**
Participación en el resultado del periodo	654.223	654.223
Distribución de dividendos	(304.233)	(304.233)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	**4.498.811**	**4.498.811**
Participación en el resultado del periodo	365.745	365.745
Distribución de dividendos	(654.223)	(654.223)
Saldo a 30 de junio de 2026	**4.210.333**	**4.210.333**

El detalle de aquellas entidades vinculadas al Grupo que, sin pertenecer a éste, directamente o mediante entidades dependientes, poseen una participación en el patrimonio neto de alguna entidad del Grupo a 30 de junio de 2026, al igual que a 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

Accionista	Sociedad Participada	% de participación
Explotaciones Hoteleras Madsan, S.L.	Valmy Management, S.L.	40,00%

NOTA 14. PASIVOS FINANCIEROS

a) 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", es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	31/12/2025
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdida y ganancias	2.383.553	3.671.260
Pasivos financieros a coste amortizado	249.382.377	266.114.289
Pasivos financieros no corrientes	**251.765.930**	**269.785.549**
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdida y ganancias	1.090.310	1.689.576
Pasivos financieros a coste amortizado	85.144.751	23.490.950
Pasivos financieros corrientes	**86.235.061**	**25.180.526**
	338.000.991	**294.966.075**

Pasivos financieros a coste amortizado

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	31/12/2025

Pasivos financieros a coste amortizado no corrientes		
Deudas con entidades de crédito	244.528.164	261.083.518
Otros pasivos financieros no corrientes	4.854.213	5.030.771
Total no corrientes	**249.382.377**	**266.114.289**
Pasivos financieros a coste amortizado corrientes		
Deudas con entidades de crédito	16.421.963	15.625.882
Otros pasivos financieros corrientes	60.359.326	1.597.023
Proveedores	1.685.624	3.484.338
Acreedores varios	6.669.925	2.775.930
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	7.913	7.777
Total corrientes	**85.144.751**	**23.490.950**
Total pasivos financieros a coste amortizado	**334.527.128**	**289.605.239**

Otros pasivos financieros no corrientes

Dentro del epígrafe de otros pasivos financieros a largo plazo el Grupo registra las fianzas recibidas por parte de sus arrendatarios y deudas a largo plazo con proveedores de inmovilizado.

Otros pasivos financieros corrientes

Dentro del epígrafe otros pasivos financieros corrientes se encuentra el dividendo a distribuir a los accionistas de la sociedad, por importe de 18 millones de euros, aprobado en Junta General el 17 de junio de 2026 y el dividendo a cuenta del ejercicio 2026 por 40,19 millones de euros por la venta de los AC Palma y Eurostar Las Salinas, como así también 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 30 de junio de 2026, es el siguiente:

Sociedad	Entidad prestamista	Nota	Corriente	No corriente	Total
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha	a)	-	-	-
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Abanca	b)	6.249.170	-	6.249.170
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	c)	779.464	8.944.703	9.724.167
Valmy Management, S.L.	Banco Sabadell	d)	1.445.000	19.357.984	20.802.984
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sindicado (Agente BBVA)	e)	3.974.000	140.191.477	144.165.477
Atom Benelux, S.A.	Caixabank	f)	305.000	4.514.078	4.819.078
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	g)	655.714	11.982.125	12.637.839
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	h)	64.286	1.192.140	1.256.426
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	i)	565.714	11.165.861	11.731.575
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Sabadell	j)	750.349	27.091.170	27.841.519
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	k)	230.000	4.140.768	4.370.768
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	l)	138.462	2.707.539	2.846.001

Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.	m)	1.264.804	13.240.319	14.505.123
Total			**16.421.963**	**244.528.164**	**260.950.127**

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

(Euros)	Entidad prestamista	Nota	Ejercicio 2025		
Sociedad			**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		-	-	-
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Abanca	b)	400.934	6.271.625	**6.672.559**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	c)	578.570	9.835.715	**10.414.285**
Valmy Management, S.L.	Banco Sabadell	d)	1.445.000	20.073.263	**21.518.263**
Atom Hoteles Iberia, S.L.	Sindicado (Agente BBVA)	e)	2.980.500	167.598.801	**170.579.301**
Atom Benelux, S.A.	Caixabank	f)	363.435	4.652.310	**5.015.745**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	g)	655.714	11.502.857	**12.158.571**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	h)	64.286	1.307.143	**1.371.429**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	i)	565.714	10.664.044	**11.229.758**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Sabadell	j)	1.104.114	21.677.760	**22.781.874**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	k)	-	4.500.000	**4.500.000**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	l)	-	3.000.000	**3.000.000**
			15.625.882	**261.083.518**	**276.709.400**

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

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

Con fecha 4 de marzo de 2026 se cancela el préstamo hipotecario con la entidad Banco Pichincha para refinanciarlo con Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.

b) 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.

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) 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.

e) 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:

Entidades	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
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 Sociedad Dependiente Atom Iberia, S.L.U. (iii) prenda de los derechos de crédito derivados de cuentas bancarias de la Sociedad Dependiente Atom Iberia, S.L.U. (iv) prenda de derechos de crédito de contratos suscritos por la Sociedad 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.

El contrato de préstamo obliga a la Sociedad 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 dividido 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 a 30 de junio de 2026 se cumplen los ratios anteriormente mencionados y se seguirán cumpliendo en los próximos 12 meses.

La acreditada cumple con los ratios, cuyo detalle a 30 de junio de 2026 se muestra a continuación:

- Ratio Loan to Value del 29,07%
- Ratio Debt Yield del 11,38 %
- Ratio RCSD del 1,66x
- Ratio ICR del 2,47x

f) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad Dependiente Atom Benelux S.A. el 28 de julio de 2022 por 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 30 de junio de 2026 la sociedad cumple con el mismo, y estima que se seguirá cumpliendo en los próximos 12 meses.
La acreditada cumple con los ratios, cuyo detalle a 30 de junio de 2026 se muestra a continuación:

- Ratio Loan to Value del 41,85%

g) 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 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 pasa a ser Atom Hoteles Socimi, S.A.

h) Préstamo hipotecario concedido a la sociedad Atom Barcelona Les Corts, S.L. el 21 abril de 2023 por la entidad Kutxabank, S.A. 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 pasa a ser Atom Hoteles Socimi, S.A.

i) 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.

j) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad Dominante el 26 de junio de 2025 por el Banco Sabadell con el fin de refinanciar el bullet del Hotel Meliá Valencia más las obras de remodelación que se están acometiendo actualmente. El importe del préstamo es de 32.464.000 euros, con una duración de 7 años y devenga un tipo de interés de Euribor + 0,75%. La financiación tiene una amortización trimestral. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Meliá Valencia.

La acreditada cumple con los ratios, cuyo detalle a 30 de junio de 2026 se muestra a continuación:

- Ratio Loan to Value del 41,20%
- RCSD DEL 1,73x

El contrato de préstamo obliga a la Sociedad Dominante al cumplimiento de los siguientes covenants financieros sobre el proyecto (i) un ratio Loan to Value que no podrá exceder en ningún momento del 60% y (ii) RCSD igual o mayor a 1,20; y sobre la acreditada i) RCSD igual o mayor a 1,1, ICR mayor o igual a 2,0, LTV inferior al 60%, Debt Yield igual o mayor a 9%. Los administradores de la Sociedad Dominante estiman que ambos covenants se cumplen al 30 de junio de 2026 y se seguirán cumpliendo en los próximos 12 meses.

k) 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%.

l) 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%.

m) Préstamo concedido a la sociedad Atom Hoteles Socimi, S.A. con fecha 04 de marzo de 2026 por la entidad Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A. con el fin de financiar el Hotel Alegria Costa Ballena. El importe es de 15.000.000 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 semestre terminado el 30 de junio de 2026 y el semestre terminado el 30 de junio de 2025 han sido los siguientes:

Euros	Entidad prestatamista	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha		-	(27.547)
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander		-	376.115
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Abanca		30.440	128.899
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		152.918	103.351
Valmy Management, S.L.	Banco Sabadell		583.659	216.503
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sindicado (Agente BBVA)		6.668.049	4.910.873
Atom Benelux, S.A.	Caixabank		54.603	52.480
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		234.966	280.599
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		270.771	685.130
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.		64.335	-
Hotel Miramar Barcelona, S.A.			421	1.564
Total		**14**	**8.060.162**	**6.727.967**

b) Desglose por vencimientos

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

	1/07/2026 a 30/06/2027	1/07/2027 a 30/06/2028	1/07/2028 a 30/06/2029	1/07/2029 a 30/06/2030	1/07/2030 a 30/06/2031	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	16.421.963	15.128.803	11.745.108	14.927.384	19.429.630	183.297.239	260.950.127
Acreedores comerciales y otros pasivos financieros	68.722.788	-	-	-	-	4.854.213	73.577.001
Total pasivos financieros	**85.144.751**	**15.128.803**	**11.745.108**	**14.927.384**	**19.429.630**	**188.151.452**	**334.527.128**

c) Desglose de saldos por moneda

Todos los pasivos financieros del Grupo están denominados en euros a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

NOTA 15. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas

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

(Euros)	30/06/2026	31/12/2025
Activos por impuesto corriente	**786.646**	**43.944**
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	10.109	-
Atom Hoteles Iberia, S.L.	754.824	15.303
New Sanom Iberia, S.L.	240	-
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	21.473	28.641
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**6.248.630**	**4.015.316**
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	1.805.177	678.239
Atom Benelux S.A.	75.037	69.770
Atom Hoteles Iberia, S.L.	191.905	207.208
New Sanom Iberia, S.L.	2.416	4.396
Valmy Management, S.L.	-	130.727
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	4.174.095	2.924.976
Total Administraciones Públicas deudoras	**7.035.276**	**4.059.260**
Pasivos por impuesto corriente	**(1.291.511)**	**(292.468)**
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	(28.521)	(28.522)
Atom Benelux S.A.	-	(26.808)
Atom Hoteles Iberia, S.L.	(781.632)	(3.980)
New Sanom Iberia, S.L.	-	(233.158)

Valmy Management, S.L.	(481.358)	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**(1.589.522)**	**(499.578)**
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	(4.392)	(35.810)
Atom Benelux S.A.	(863.482)	(34.844)
Atom Hoteles Iberia, S.L.	(307.910)	(60.924)
New Sanom Iberia, S.L.	-	-
Valmy Management, S.L.	(166.598)	(103.059)
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	(247.140)	(264.941)
Total Administraciones Públicas acreedoras	**(2.881.033)**	**(792.046)**

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

Euros	30/06/2026	31/12/2025
Activo por impuesto corriente	**786.646**	**43.944**
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**6.248.630**	**4.015.316**
Hacienda Pública Deudora por IVA	5.992.025	2.193.297
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos	64.697	1.630.114
Otros Conceptos	191.908	191.905
Total saldos deudores con Administraciones Públicas	**7.035.276**	**4.059.260**
Pasivo por impuesto diferido	**(3.883.261)**	**(3.930.327)**
Pasivo por impuesto corriente	**(1.291.511)**	**(292.468)**
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**(1.589.522)**	**(499.578)**
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	(57.477)	(42.244)
Hacienda Pública Acreedora por retenciones practicadas	(7.231)	(36.502)
Hacienda Pública Acreedora por IVA	(1.335.152)	(207.360)
Otros Organismos Públicos	(189.662)	(213.472)
Total saldos acreedores con Administraciones Públicas	**(6.764.294)**	**(4.722.373)**

El pasivo por impuesto diferido afloró en la combinación de negocios comentada en la nota 1 tras la adquisición del Hotel Miramar. Dicho diferido está asociado a la plusvalía aflorada sobre la concesión y las construcciones.

b) 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 se cumplan los requisitos previstos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regula el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI. Tales requisitos figuran descritos de forma general en la Nota 1 de la presente Memoria.

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

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

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

Adicionalmente, para los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021, la 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 en la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

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

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

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

Respecto a las sociedades dependientes, Atom Hoteles Iberia, S.L.U., a 30 de junio de 2026, 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, Atom Hoteles Iberia, S.L.U. registró un gasto por impuesto de sociedades como consecuencia de la plusvalía generada por la venta de los inmuebles AC Palma y Eurostar Las Salinas antes de acogerse al Régimen SOCIMI surgida durante el ejercicio 2026. El cálculo asciende a 770.126 euros para el periodo comprendido entre la fecha de adquisición de los activos por las sociedades que los poseían, antes de ser absorbidas por Atom Hoteles Iberia, S.L., y la fecha en que fueron adquiridos por Atom Hoteles Iberia, S.L.

Respecto a la sociedad dependiente Valmy Management, S.L. y Hotel Miramar Barcelona, S.A., de acuerdo con el artículo 10 de la LIS, la base imponible estará constituida por el importe de la renta obtenida en el periodo impositivo.

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

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Atom Benelux, S.A.	-	4.228
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	770.126	1.000.646
New Sanom Iberia, S.L.	176	6.349

Valmy Management, S.L.	304.787	237.024
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	(47.066)	(47.066)
Total	**1.028.023**	**1.201.181**

El gasto local por el Impuesto sobre Sociedades de las diferentes sociedades del grupo se compone de:

(Euros)	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Impuesto corriente	1.028.023	1.201.181
Total	**1.028.023**	**1.201.181**

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:

	30/06/2026		
(Euros)	**Aumento**	**Disminución**	**Total**
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			34.970.281
Impuesto sobre Sociedades			(1.028.023)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			**35.998.304**
Diferencias permanentes			-
- con origen en el ejercicio	-	-	-
Diferencias temporarias de las sociedades individuales			
- con origen en el ejercicio	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible previa	**-**	**-**	**35.998.304**

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

Euros	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Cuota fiscal (25%) Atom Hoteles Iberia, S.L.	770.126	1.000.646
Cuota fiscal (25%) New Sanom Iberia, S.L.	176	6.349
Cuota fiscal (25%) Valmy Management, S.L.	304.787	237.024
Cuota fiscal (25%) Hotel Miramar Barcelona, S.A.	(47.066)	(47.067)
Otros ajustes de ejercicios anteriores	-	4.229
Gasto por impuesto sobre Sociedades	**1.028.023**	**1.201.181**

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2026, las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que les 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 junio de 2026, una sociedad dependiente del Grupo (Atom Benelux, S.A.) ha recibido una propuesta de regularización emitida por las autoridades fiscales belgas (SPF Finances) en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) correspondiente principalmente a operaciones realizadas entre 2020 y 2025.

La propuesta incluye un importe de IVA reclamado de 662.322 euros, sanciones por importe aproximado de 74.900 euros y los correspondientes intereses de demora que pudieran resultar exigibles. El Grupo ha registrado una provisión por importe de 105.969 euros, correspondiente a la mejor estimación de la obligación derivada del procedimiento fiscal, incluyendo las sanciones estimadas y los intereses devengados hasta la fecha de cierre. El importe reclamado, debido a su naturaleza se ha activado como mayor valor del activo, puesto que corresponde a IVA asociado a los trabajos de reforma del hotel Trademark Avenue Louise.

Con fecha 9 de octubre de 2026 la sociedad dependiente Atom Benelux, S.A. liquidó, de acuerdo con la propuesta de regularización de las autoridades fiscales belgas el importe de 768.291 euros por todos los conceptos anteriormente descritos, dando la inspección por finalizada y sin que se hayan derivado desviaciones significativas con respecto a la provisión registrada por el Grupo a 30 de junio de 2026.

NOTA 16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El desglose por sociedad del importe neto de la cifra de negocios consolidada es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	5.647.878	7.597.348
Atom Benelux, S.A.	390.000	390.000
Valmy Management, S.L.	1.703.709	1.612.625
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	17.880.477	17.938.383
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	2.480.249	2.715.526
Total	**28.102.313**	**30.253.882**

Los ingresos provienen de:

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Ventas (restauración)	1.853.302	1.912.817
Prestación de servicios (venta de habitaciones)	626.947	802.709
Alquileres	25.622.064	27.538.356
Total	**28.102.313**	**30.253.882**

El importe neto de la cifra de negocios consolidada correspondiente a las actividades de arrendamiento de hoteles del Grupo, ascendió a 25.622.064 euros a 30 de junio de 2026 (27.538.356 euros a 30 de junio de 2025). A continuación, se muestra el desglose por sociedad:

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	5.647.878	7.597.348
Atom Benelux, S.A.	390.000	390.000
Valmy Management, S.L.	1.703.709	1.612.625
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	17.880.477	17.938.383
Total	**25.622.064**	**27.538.356**

Dichos ingresos corresponden en su totalidad a ingresos por arrendamientos y servicios hoteleros, obtenidos en territorio nacional, a excepción de los ingresos de Atom Benelux, S.A. que corresponden a Bélgica.

El importe neto de la cifra de negocios consolidada correspondiente a la explotación hotelera del Grupo ascendió a 2.480.249 euros a 30 de junio de 2026.

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	**2.480.249**	**2.715.526**
Ventas	1.853.302	1.912.817
Prestación de servicios	626.947	802.709
Total	**2.480.249**	**2.715.526**

b) Aprovisionamientos

El detalle de los gastos por aprovisionamientos del semestre terminado el 30 de junio de 2026 y del semestre terminado el 30 de junio de 2025 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Consumo de mercaderías	54.606	99.193
Consumo de materias consumibles	166.125	151.902
Total	**220.731**	**251.095**

La totalidad del consumo de materias consumibles corresponde a la actividad hotelera de la sociedad Hotel Miramar Barcelona, S.A. a 30 de junio de 2026, integrada en el Grupo de sociedades consolidadas en fecha 15 de enero de 2024.

c) Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal del semestre terminado el 30 de junio de 2026 y del semestre terminado el 30 de junio de 2025 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Sueldos y salarios	665.907	734.770
Cargas sociales	234.054	180.651
Total	**899.961**	**915.421**

A 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 la Sociedad Dominante tiene un empleado, y la plantilla media durante el periodo ha sido de un empleado (1 mujer).

La sociedad Hotel Miramar Barcelona, S.A. a 30 de junio de 2026 tiene 51 empleados y la plantilla media durante el periodo ha sido de 50,33 empleados (32,83 hombres y 17,50 mujeres).

	30/06/2026		30/06/2025	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Atom Hoteles Socimi, S.A.	-	1	-	1
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	27	24	37	19
Total	**27**	**25**	**37**	**20**

El detalle de distribución del personal por categorías es el siguiente:

	30/06/2026				30/06/2025			
	Alta Dirección		Administración		Alta Dirección		Administración	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Atom Hoteles Socimi, S.A.	-	1	-	-	-	1	-	-
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	-	-	27	24	-	1	18	37
Total	**-**	**1**	**27**	**24**	**0**	**2**	**18**	**37**

A 30 de junio de 2026 la Sociedad Dominante tiene una empleada de alta dirección (1 empleado de alta dirección a 30 de junio 2025).

La sociedad Hotel Miramar Barcelona no cuenta con empleadas de alta dirección a 30 de junio de 2026 (1 empleado de alta dirección a 30 de junio de 2025).

El Grupo no tiene contratado personal con discapacidad a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025.

d) Otros gastos de explotación

El detalle de los conceptos registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Alquiler de equipamiento	124.247	2.686
Reparaciones y conservación	682.573	756.118
Servicios de profesionales independientes - Costes de estructura	3.498.445	3.177.114
Servicios de profesionales independientes - Otros	711.460	481.193
Primas de seguros	219.246	221.268
Servicios bancarios y similares	16.488	32.813
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	50.844	22.694
Suministros	129.677	119.679
Otros servicios	778.007	926.147
Tributos	2.003.733	2.105.678
Pérdida, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	4.052.484	390.000
Total	**12.267.204**	**8.235.390**

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, S.A. 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 los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados, la Sociedad Dominante tiene contratado un empleado. El Gestor SOCIMI tendrá derecho a percibir una comisión por la prestación de servicios, una 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. 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:
    - 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 a:

  - Comisión de Éxito: Dicha comisión se basa 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%. Tal y como se detalla en la Nota 24, se ha devengado la comisión de éxito por un importe total estimado de 84,6 millones de euros, de los cuales al Gestor SOCIMI le corresponde un importe estimado de 42,3 millones de euros. El Consejo de Administración ha comunicado su conformidad con dicho cálculo, acordando su pago en el corto plazo conforme con los respectivos contratos de gestión.

  - 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 y una 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, o
  - 66.000 euros mensuales si el NAV es inferior a 125.000.000 euros.

- Una parte variable correspondiente a 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 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%. Tal y como se detalla en la Nota 24, se ha devengado la comisión de éxito por un importe total estimado de 84,6 millones de euros, de los cuales al Gestor de Negocio le corresponde un importe estimado de 42,3 millones de euros.

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

A 30 de junio de 2026, el epígrafe de servicios profesionales independientes incluye 1.184.327 euros (1.111.990 euros a 30 de junio de 2025) de honorarios fijos a favor de la Sociedad Bankinter Investment, SGEIC, S.A.U. y 2.314.118 euros (2.065.124 euros a 30 de junio de 2025) a favor de la Sociedad Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L. en virtud de los contratos de dirección y gestión estratégica y gestión de negocio detallados anteriormente (Nota 17).

En el epígrafe de tributos, el principal concepto es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), por importe de 1.403.548 euros a 30 de junio de 2026 (1.792.579 euros a 30 de junio de 2025).

e) Dotación amortización

El detalle de los gastos registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Inmovilizado intangible (Nota 5)	131.854	130.751
Inmovilizado material (Nota 4)	656.806	434.103
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	5.162.377	6.014.848
Total	**5.951.037**	**6.579.702**

f) Resultado por deterioro y enajenaciones de inversiones inmobiliarias y otros

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada recoge a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 los siguientes saldos:

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias	33.069.225	33.961.002
Total	**33.069.225**	**33.961.002**

El Grupo no ha registrado a cierre del semestre terminado el 30 de junio de 2026 ni el terminado el 30 de junio de 2025 ningún ingreso por dotación o reversión de deterioro.

Durante el semestre terminado el 30 de junio de 2026, se han enajenado inversiones inmobiliarias que han generado un beneficio consolidado de 33.069.225 euros correspondientes a la venta de los hoteles AC Palma (Mallorca) y Eurostar Las Salinas (Fuerteventura) por parte de la Sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.
Durante el semestre terminado el 30 de junio de 2025, se han enajenado inversiones inmobiliarias que han generado un beneficio consolidado de 33.961.002 euros correspondientes a la venta de los hoteles Exe Rey Don Jaime (Valencia) y B&B General Álava (Vitoria) por parte de la Sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.

g) Otros resultados

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Otros resultados: ingresos / (gastos)	71.181	(338.614)
Total	**71.181**	**(338.614)**

El importe registrado a 30 de junio de 2026 se corresponde fundamentalmente al ingreso por indemnización del consorcio de compensación de seguros por la inundación en uno de los hoteles de la sociedad Atom Hoteles Iberia.

El importe registrado a 30 de junio de 2025 correspondía fundamentalmente al acuerdo alcanzado por la Sociedad Dominante con la sociedad Sunset Hotel Barcelona, S.L., operador del Gran Hotel La Florida, por virtud del cual, la Sociedad Dominante respondía de las deudas y/o daños y perjuicios que pudiera sufrir Sunset Hotel Barcelona S.L. como consecuencia de la compraventa de industria verificada en enero de 2024 para poder explotar el Hotel. La sociedad vendedora (Gran Hotel La Florida, S.L., hoy Panoram Barcelona, S.L.) presentó concurso de acreedores tras la venta del Hotel a la sociedad dominante y ésta ha comunicado los créditos como acreedor en el citado concurso en sustitución de Sunset Hotel Barcelona, S.L.

h) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Durante el semestre terminado el 30 de junio de 2026 y el semestre terminado el 30 de junio de 2025 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

NOTA 17. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026	30/06/2025
Ingresos financieros		
De valores negociables y otros instrumentos financieros – terceros	253.550	2.643.951
	253.550	**2.643.951**
Gastos financieros		
Por deudas con terceros y entidades de crédito	(8.060.162)	(6.727.967)
	(8.060.162)	**(6.727.967)**
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		
Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	1.901.130	639.722
	1.901.130	**639.722**
Total resultado financiero	**(5.905.482)**	**(3.444.294)**

Los ingresos financieros corresponden en su totalidad a ingresos obtenidos de terceros por depósitos y otras inversiones financieras.

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 18. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

Excepto por el procedimiento fiscal descrito en la Nota 15, 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) Avales

A 30 de junio de 2026, el Grupo tiene otorgados los siguientes avales:

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

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

NOTA 19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el semestre terminado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, 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

a) Transacciones con partes vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante el período terminado el 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 es el siguiente:

Euros	30/06/2026	30/06/2025
Otros gastos de explotación		
Bankinter, S.A.	7.000	7.000
Bankinter Investment, SGEIC, S.A.U.	1.184.327	1.111.990
Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L.	2.314.118	2.065.124
Total	**3.505.445**	**3.184.114**

Durante el semestre terminado el 30 de junio de 2026 y el 30 de junio de 2025, las transacciones se refieren a los costes de gestión trimestrales y proveedor de liquidez.

Adicionalmente, desde el 17 de mayo de 2018 y hasta el 19 de febrero de 2025 Global Mergers Acquisitions Capital, S.L. (GMA) ha sido propietaria del 25% del capital de la empresa Dean Management, S.L., la cual era titular del 60% de Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L. (arrendataria del hotel Inhala Hotel Garden, anteriormente denominado Santo Domingo). En ese sentido, los ingresos percibidos por Valmy Management, S.L. en virtud del contrato de arrendamiento de este hotel desde el 17 de mayo de 2018 y hasta el 19 de febrero de 2025 se considera operación vinculada:

Euros	30/06/2026	30/06/2025
Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L.	1.643.533	1.612.625
Total	1.643.533	1.612.625

b) Saldos con empresas vinculadas

A 30 de junio de 2026 existe saldo acreedor con empresas vinculadas (Bankinter y Global Mergers Acquisitions Corporate) relativa a las facturas del segundo trimestre pagaderas en la primera semana de julio y en el ejercicio 2025 no existe saldo alguno deudor o acreedor con empresas vinculadas.

NOTA 20. CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ALTA DIRECCION

a) 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 que forma parte del consejo de administración, por lo que las funciones de Alta Dirección son ejercidas por el Consejo de Administración.

Durante el semestre terminado el 30 de junio de 2026 se han devengado 5.720 euros, la misma cantidad que a 30 de junio de 2025 en concepto de dietas y remuneraciones a favor de los miembros del Consejo de Administración del Grupo. Asimismo, no disfrutan de ningún tipo de anticipos o créditos, no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía, y la Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la misma. El Grupo tiene contraída una póliza de responsabilidad civil que cubre al Consejo de Administración con un coste anual para 2026 de 37.807 euros (38.425 euros en el ejercicio 2025).

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 30 de junio de 2026.

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

b) 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 los presentes Estados Financieros Consolidados no existe ninguna situación de conflicto de intereses.

NOTA 21. 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 el Consejo de Administración 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 (véase nota 8).

a) 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	Nota	30/06/2026	31/12/2025
Inversiones financieras a largo plazo	8	3.850.365	4.020.157
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	14.043.421	15.362.095
Inversiones financieras a corto plazo	8	508.809	542.975
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	66.418.723	13.532.874
Total		**84.821.318**	**33.458.101**

El riesgo de crédito es bajo, ya que los arrendamientos en la mayor parte de los casos 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 (Nota 8).
- Saldos relacionados con deudores y cuentas a cobrar (Nota 8).

b) 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.

c) 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 un derivado de tipo de interés (véase notas 8 y 14).

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo 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.

d) 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.

e) 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 del Grupo es mantener las disponibilidades liquidas 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.

f) 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	**30/06/2026**
Deuda con entidades de crédito	260.950.127
Patrimonio Neto (fondos propios)	306.096.423
Caja	66.418.723
Apalancamiento neto	**34,31%**

NOTA 22. 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 23. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

a) 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. se ha generado 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 que, de acuerdo con el artículo 84 del Real Decreto 1159/2010 sobre Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, se procede a informar separadamente.

	Arrendamiento de inmuebles	Explotación hotelera	Total
Importe neto de la cifra de negocios	**25.622.064**	**2.480.249**	**28.102.313**
Ventas	-	1.853.302	1.853.302
Prestaciones de servicios	25.622.064	626.947	26.249.011
Aprovisionamientos	-	**-220.731**	**-220.731**
Consumo de mercaderías	-	-54.606	-54.606
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	-	-166.125	-166.125
Gastos de personal	**-77.897**	**-822.064**	**-899.961**
Sueldos, salarios y asimilados	**-67.622**	-598.285	-665.907
Cargas sociales	**-10.275**	-223.779	-234.054
Otros gastos de explotación	**-10.729.464**	**-1.537.740**	**-12.267.204**
Servicios exteriores	-4.791.645	-1.419.342	-6.210.987
Tributos	-1.885.335	-118.398	-2.003.733
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-4.052.484	-	-4.052.484
Amortización del inmovilizado	**-5.197.514**	**-753.523**	**-5.951.037**
Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado	**33.069.225**	-	**33.069.225**
Resultados por enajenaciones y otras	**33.069.225**	-	33.069.225
Otros resultados	**78.558**	**-7.377**	**71.181**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**42.764.972**	**(861.186)**	**41.903.786**
Ingresos financieros	**110.942**	**142.608**	**253.550**
De valores negociables y otros instrumentos financieros	110.942	142.608	253.550
Gastos financieros	**-8.059.743**	**-419**	**-8.060.162**
Por deudas con terceros	-8.059.743	- 419	-8.060.162
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	**1.901.130**	**0**	**1.901.130**
Cartera de negociación y otros	1.901.130	0	1.901.130

RESULTADO FINANCIERO	**(6.047.671)**	**142.189**	**(5.905.482)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**36.717.301**	**-718.997**	**35.998.304**
Activos del segmento			
Otros Inmovilizados intangibles	**-**	**9.762.460**	**9.762.460**
Inmovilizado material	**8.821.334**	**31.050.219**	**39.871.554**
Inversiones inmobiliarias	**519.146.185**	**0**	**519.146.185**
Inversiones financieras a largo plazo	**3.849.183**	**1.182**	**3.850.365**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**1.974.539**	**-**	**1.974.539**
Activo No Corriente	**533.791.241**	**40.813.861**	**574.605.103**
Existencias	**126.600**	**104.215**	**230.815**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**9.458.186**	**4.585.235**	**14.043.421**
Inversiones financieras a corto plazo	**508.809**	**0**	**508.809**
Periodificaciones a corto plazo	**113.862**	**79.260**	**193.122**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**66.019.163**	**399.560**	**66.418.723**
Activo corriente	**76.226.620**	**5.168.270**	**81.394.890**
Pasivos del segmento			
Provisiones a largo plazo	**0**	**14.064**	**14.064**
Deudas a largo plazo	**251.765.510**	**420**	**251.765.930**
Pasivos por impuesto diferido	**3.883.261**	**0**	**3.883.261**
Pasivo no corriente	**255.648.771**	**14.484**	**255.663.255**
Deudas a corto plazo	**77.649.224**	**222.375**	**77.871.599**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**9.303.807**	**1.940.688**	**11.244.495**
Periodificaciones a corto plazo	**913.888**	**0**	**913.888**
Pasivo corriente	**87.866.919**	**2.163.063**	**90.029.982**
Flujos netos de efectivo de las actividades:			
- Operación	**8.465.790**	**5.346.525**	**13.812.315**
- Inversión	**62.079.313**	**(5.156.342)**	**56.922.971**
- Financiación	**-17.849.437**	**-**	**-17.849.437**

b) Importe neto de la cifra de negocios por segmentos geográficos

A 30 de junio de 2026 el importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del grupo ha sido obtenido mayoritariamente en España, mientras que un 1,39% (1,29% a 30 de junio de 2025) del importe neto de la cifra de negocios se ha obtenido en Bélgica.

c) 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:

	30/06/2026	30/06/2025
Grupo Meliá Hoteles (*)	11.288.971	10.712.923
Resto de clientes	16.813.342	19.540.959
Total	**28.102.313**	**30.253.882**

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

Este cliente principal representa el 40,17% del importe neto de la cifra de negocios consolidada para el primer semestre del año 2026 (35% para el primer semestre del año 2025).

Esta concentración de ventas en el cliente principal se mitiga debido a que cada uno de los activos inmobiliarios hoteleros tienen contratos de arrendamiento individuales y se encuentran ubicados en distintas localizaciones.

NOTA 24. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El 7 de julio de 2026 la Sociedad Dominante distribuyó a sus accionistas el dividendo a cuenta del ejercicio 2026, aprobado por el Consejo de Administración en fecha 14 de mayo de 2026, por importe de 40.195.155 euros.

El 8 de julio de 2026 la Sociedad Dominante distribuyó a sus accionistas un dividendo con cargo a resultado del ejercicio 2025, aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas con fecha 17 de junio de 2026, por importe de 18.327.050 euros.

Con fecha 8 de octubre de 2026 la Sociedad Dominante firmó con Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria sobre el hotel Senator Cádiz por importe de 8.500.000 euros con vencimiento en 2041 (vencimiento inicial 2027), destinado a (i) cancelar la financiación existente y (ii) necesidades generales de la Sociedad.

El 30 de octubre de 2026, la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia ha transmitido el hotel AC Sevilla Forum por un importe de 13.500.000 euros.

Con fecha 28 de octubre de 2026 la Sociedad Dominante firmó con Banco Sabadell un préstamo con garantía hipotecaria sobre el hotel Meliá Valencia por importe de 11.532.840 euros mediante la disposición de un Tramo C, con vencimiento en 2032, destinado a necesidades generales de la Sociedad Dominante.

Con fecha 29 de octubre de 2026, la sociedad dependiente ATOM Hoteles Iberia firmó con Caixabank, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria sobre 10 activos, por importe de 230.000.000 euros con vencimiento en 2033, destinado a (i) cancelar la financiación sindicada existente (146.867.201 euros) y (ii) necesidades generales de la sociedad dependiente.

Con fecha 30 de octubre de 2026 el Gestor SOCIMI ha presentado al Consejo de Administración el cálculo de la comisión de éxito, correspondiente tanto al gestor SOCIMI como al gestor de negocio, por importe total estimado de 84,6 millones de euros. En dicha fecha el Consejo de Administración ha comunicado su conformidad con dicho cálculo, acordando que será abonada en el corto plazo, de acuerdo con los respectivos contratos de gestión.

Con posterioridad al cierre del periodo semestral terminado el 30 de junio de 2026 y hasta la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados, no se han puesto de manifiesto otros asuntos susceptibles de modificar las mismas o ser objeto de información adicional a la incluida en los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados.

NOTA 25. 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 1.228.444 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 2026: Dividendo con cargo beneficios año 2025 por importe de 18.327.050 euros según acta de la junta General de 17 de junio de 2026 y dividendo a cuenta por importe 40.195.155 euros, pagados el 8 y 7 de julio de 2026, respectivamente.
    - Ejercicio 2025: Dividendo a cuenta por importe de 28.000.000 euros según acta de la junta General de 26 de junio de 2025.
    - Ejercicio 2024: por importe de 70.250.000 euros, según acta de la Junta General de 19 de diciembre de 2025
    - 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 21 de abril de 2023.
- Ejercicio 2021: por importe de 7.140.201 euros, según acta de la Junta General de 25 de abril de 2022.
- Ejercicio 2020: por importe de 5.082.771 euros, según acta de la Junta General de 23 de abril de 2021.
- Ejercicio 2019: por importe de 2.966.098 euros, según acta de la Junta General de 1 de julio de 2020.
- Ejercicio 2018: por importe de 2.479.168 euros, según acta de la Junta General de 10 de abril de 2019.

- Se han distribuido dividendos con cargo a prima de emisión:
  - Ejercicio 2024: por importe de 5.000.000 euros, según acta de la Junta General de 11 de julio de 2025
  - Ejercicio 2022: por importe de 3.982.912 euros, según acta de la Junta General de 21 de abril de 2023.
  - Ejercicio 2021: por importe de 9.237.968 euros, según acta de la Junta General de 25 de abril de 2022.
  - Ejercicio 2020: por importe de 4.917.229 euros, según acta de la Junta General de 23 de abril de 2021.
  - Ejercicio 2019: por importe de 7.033.902 euros, según acta de la Junta General de 1 de julio de 2020.
  - Ejercicio 2018: por importe de 4.955.882 euros, según acta de la Junta General de 10 de abril de 2019.
- No se ha producido ninguna distribución de dividendos con cargo a reservas.

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

	Inmueble	Ciudad	Fecha adquisición
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Alegría Costa Ballena	Rota (Cádiz)	21/02/2018
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Meliá Valencia	Valencia	22/05/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Senator Cádiz	Cádiz	03/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	NH Las Tablas	Madrid	30/12/2019
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Fergus Club 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.	Meliá Costa Atlantis	Santa Cruz de Tenerife	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Fergus Club Europa	Peguera (Islas Baleares)	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	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 Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lleida)	55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	AC 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	La Palma	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 Hoteles SOCIMI S.A.	Ilunion Les Corts	Barcelona	29/03/2022
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Gran Hotel La Florida	Barcelona	15/01/2024
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	Miramar Barcelona	Barcelona	15/01/2024

La fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, 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
Blue Star Investments S.L. (*)	07/02/2018
Clayton Management S.L. (*)	07/02/2018
Norton Management S.L. (*)	07/02/2018
Ralston Management S.L. (*)	07/02/2018
Baltos Management S.L. (*)	07/02/2018
Rockwood Management, S.L. (*)	07/02/2018
Bukasa Gestión, S.L. (**)	55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	22/03/2018
AC Hotel Jerez, S.L. (*)	22/03/2018
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	15/01/2024

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

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

  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 estos Estados Financieros Intermedios 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.

  Superando estas cifras el 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.

* * * * *

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Los miembros del Consejo de Administración de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. han formulado los Estados Financieros Intermedios Consolidados adjuntos a fecha 30 de junio de 2026 en su reunión del 30 de octubre de 2026. Todas las hojas de dichos Estados Financieros Consolidados, 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 periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, han sido visadas por la Secretaria 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 (Presidente)

D. Antonio Riestra Pita

D. Ignacio Díaz López

Dª. Esther Colom García

Dª Cristina Vidal Otín

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Balance a 30 de Junio de 2026
(Expresado en euros)

ACTIVO	30/06/2026	30/06/2025
Inversiones inmobiliarias	**157.246.711**	**146.663.729**
Terrenos	41.510.528	41.510.528
Construcciones	97.286.464	99.881.116
Mobiliario y otras instalaciones	13.335.556	660.335
Construcciones en curso	5.114.163	4.611.750
Inversiones empresas grupo y asociadas largo plazo	**232.652.605**	**217.644.008**
Instrumentos de patrimonio	126.745.104	126.745.104
Créditos a empresas	105.907.501	90.898.904
Inversiones financieras a largo plazo	**1.688.695**	**1.870.320**
Otros activos financieros	1.560.501	1.730.292
Clientes a Largo Plazo	128.194	140.028
Total Activo No Corriente	**391.588.011**	**366.178.057**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**7.854.201**	**14.126.757**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	664.124	2.764.912
Clientes, empresas del grupo y asociadas	5.374.788	9.596.737
Activos por impuesto corriente	10.109	54.267
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.805.180	1.710.841
Inversiones empresas grupo y asociadas a corto plazo	**6.663**	**7.472.861**
Inversiones financieras a corto plazo	**40.195.155**	**21.837**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**12.502.431**	**3.405.359**
Tesorería	12.502.431	3.405.359
Total Activo Corriente	**60.558.450**	**25.026.814**
TOTAL ACTIVO	**452.146.461**	**391.204.871**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2026	30/06/2025
FONDOS PROPIOS	**353.097.750**	**299.360.086**
Capital	**32.288.750**	**32.288.750**
Capital escriturado	32.288.750	32.288.750
Prima de emisión	**260.146.801**	**260.146.732**
Reservas	**3.796.575**	**3.796.575**
Legal y estatutaria	6.457.750	6.457.750
Otras reservas	(2.661.175)	(2.661.175)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**(118.669)**	**(107.872)**
Resultado del ejercicio	**38.657.243**	**3.235.901**
(Dividendo a cuenta)	**18.327.050**	**-**
Total Patrimonio Neto	**353.097.750**	**299.360.086**
Deudas a largo plazo	**81.959.923**	**64.515.959**
Deudas con entidades de crédito	80.464.624	62.676.222
Derivados	51.466	395.904
Otros pasivos financieros	1.443.833	1.443.833
Deudas con empresas grupo y asociadas a largo plazo	**518.442**	**1.188.045**
Otras deudas	518.442	1.188.045
Total Pasivo No Corriente	**82.478.365**	**65.704.004**
Deudas a corto plazo	**10.788.807**	**23.268.649**
Deudas con entidades de crédito	10.697.963	10.893.901
Derivados	90.844	-
Otros pasivos financieros	-	12.374.748
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**5.601.709**	**2.679.795**
Acreedores varios	5.568.795	2.679.795
Pasivos por impuesto corriente	28.522	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	4.392	-
Periodificaciones a corto plazo	**179.830**	**192.337**
Total Pasivo Corriente	**16.570.346**	**26.140.781**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**452.146.461**	**391.204.871**

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2026 (Expresado en euros)

	30/06/2026	30/06/2025
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	5.647.878	9.601.323
Otros ingresos de explotación	2.025.840	-
Gastos de personal	(77.898)	(69.782)
Otros gastos de explotación	(8.547.448)	(4.275.847)
Amortización del inmovilizado	(1.794.568)	(1.498.725)
Otros resultados	921.212	(433.467)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(1.824.984)	3.323.502
Ingresos financieros	41.974.233	1.354.906
Gastos financieros	(1.504.820)	(1.564.516)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	12.814	122.009
RESULTADO FINANCIERO	40.482.227	(87.601)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	38.657.243	3.235.901
Impuesto dobre beneficios	-	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS	38.657.243	3.235.901
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	38.657.243	3.235.901