A BME GROWTH

Madrid, 21 de abril de 2025

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

1. Informe de auditoría, Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

2. Informe de auditoría, Cuentas Anuales consolidades e informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

3. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, que fue aprobado en la reunión del Consejo de Administración celebrada el día 20 de marzo de 2024 y publicado mediante la Otra Información Relevante de fecha 17 de abril de 2024, al no haberse producido ningún cambio en el mismo.

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 de Atom Hoteles SOCIMI, S.A

Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

Informe del auditor Independiente,
Estados financieros
correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo

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

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

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión

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

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

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

Hemos obtenido los estados financieros a 31 de diciembre de 2024 de las sociedades participadas y para cada una hemos comparado el valor contable de los fondos propios de la sociedad participada más las plusvalías tácitas con el valor de la inversión en el patrimonio de empresas del grupo de la Sociedad.

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias de dichas sociedades del grupo realizadas por el experto independiente de la dirección a 31 de diciembre de 2024 sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2024, las inversiones inmobiliarias ascienden a 144.794.827 euros y representan el 36% del total del activo.

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

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor entre el valor razonable menos costes de ventas y el valor en uso. La Sociedad no ha registrado deterioro sobre sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2024, tal y como se indica en la nota 5. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por el experto independiente de la Dirección. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.

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

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

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

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

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente de la dirección a 31 de diciembre de 2024 sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:

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

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

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

Otras cuestiones

Con fecha 16 de abril de 2024 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2023 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

Esta comunicación se realiza para el conocimiento y uso exclusivo del Consejo de Administración y, por consiguiente, no debe utilizarse para ninguna otra finalidad.

Por último, queremos dar las gracias al Consejo de Administración, a la dirección y personal de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. por la ayuda y cooperación que nos han prestado durante nuestro trabajo.

Les saludamos atentamente,

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

María Callejo Dosset (23866)

16 de abril de 2025

AUDITORES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/10520
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión al 31 de diciembre de 2024

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2024.
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2024	31.12.2023
ACTIVO NO CORRIENTE		**363.238.022**	**415.339.523**
Inversiones inmobiliarias	5	**144.794.827**	**201.774.696**
Terrenos		41.510.528	79.433.162
Construcciones		101.280.821	119.530.892
Instalaciones		764.624	1.800.742
Construcciones en curso		1.238.854	1.009.900
Inversiones empresas grupo a largo plazo	6	**216.572.876**	**209.989.993**
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo	6.2	126.745.105	100.889.574
Créditos a empresas	6 y 12	89.827.771	109.100.419
Inversiones financieras a largo plazo	6	**1.870.320**	**3.574.834**
Otros activos financieros		1.730.292	2.371.709
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		140.028	-
Derivados		-	1.203.125
ACTIVO CORRIENTE		**37.972.642**	**11.516.303**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**11.838.505**	**6.270.993**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	2.241.871	1.966.125
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6 y 12	7.592.762	3.920.943
Otros deudores	6	1.920.269	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	83.603	383.925
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	6 y 12	**2.487.592**	**1.432.914**
Inversiones financieras a corto plazo	6.1	**21.837**	**862.280**
Derivados		21.837	862.280
Periodificaciones a corto plazo		**67.483**	**164.148**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	**23.557.225**	**2.785.968**
Tesorería		23.557.225	2.785.968
TOTAL ACTIVO		**401.210.665**	**426.855.826**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2024	31.12.2023
PATRIMONIO NETO		**308.556.751**	**316.906.804**
FONDOS PROPIOS		**308.556.751**	**316.906.804**
Capital	8	**32.288.750**	**32.288.750**
Capital escriturado		32.288.750	32.288.750
Prima de emisión	8	**265.146.732**	**265.146.732**
Participaciones propias	8	**(117.703)**	**(97.081)**
Reserva legal	8	**5.229.306**	**3.340.388**
Otras reservas		**(2.661.175)**	**(2.661.174)**
Resultado del ejercicio	3	**78.920.840**	**18.889.190**
(Dividendo a cuenta)	3	**(70.250.000)**	-
PASIVO NO CORRIENTE		**73.927.946**	**104.816.892**
Deudas a largo plazo	9	**72.507.870**	**103.286.642**
Deudas con entidades de crédito		70.546.124	100.903.727
Otros pasivos financieros	9	1.443.833	2.382.915
Derivados	6.1,9	517.913	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas largo plazo	9 y 12	**1.420.075**	**1.530.250**
Otras deudas		1.420.075	1.530.250
PASIVO CORRIENTE		**18.725.968**	**5.132.130**
Deudas a corto plazo	9	**5.014.571**	**5.039.895**
Deudas con entidades de crédito		5.007.954	5.034.338
Otros pasivos financieros	9	6.616	5.557
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**13.711.397**	**92.235**
Otros acreedores	9	1.496.842	81.156
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	12.214.555	11.079
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**401.210.665**	**426.855.826**

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresada en euros)

	Notas	31.12.2024	31.12.2023 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**5.1 y 11.1**	**24.126.706**	**22.106.236**
Prestaciones de servicios		24.126.706	22.106.236
Otros ingresos de explotación	**11.2**	**-**	**-**
Gastos de personal	**11.4**	**(150.143)**	**(133.414)**
Sueldos, salarios y asimilados		(132.000)	(116.199)
Cargas sociales		(18.143)	(17.215)
Otros gastos de explotación	**11.3**	**(9.670.176)**	**(8.115.816)**
Servicios exteriores		(7.798.861)	(6.337.976)
Tributos		(1.871.315)	(1.777.840)
Amortización del inmovilizado	**11.5**	**(4.931.386)**	**(3.292.209)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**11.6**	**70.799.985**	**-**
Otros resultados		**14.168**	**(35.493)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**80.189.155**	**10.529.304**
Ingresos financieros	**11.7**	**5.723.697**	**13.245.499**
De participac. en instr. de patrim. de emp. del grupo y asociadas	12	2.753.040	9.305.558
De terceros		743.306	984.961
De otros instrumentos financieros con empresas del grupo	12	2.227.352	2.954.980
Gastos financieros	**9.1 y 11.7**	**(6.131.931)**	**(3.440.872)**
Por deudas con entidades de crédito		(6.082.105)	(3.410.622)
Por deudas con empresas del grupo	12	(49.825)	(30.250)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	**9 y 11.7**	**(860.081)**	**(1.444.741)**
Cartera de negociación y otros		(860.081)	(1.444.741)
RESULTADO FINANCIERO		**(1.268.314)**	**8.359.886**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**78.920.840**	**18.889.190**
Impuesto sobre beneficios	**10**	**-**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**78.920.840**	**18.889.190**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**78.920.840**	**18.889.190**

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024.
(*) Reexpresado, ver Nota 2.3.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

	31.12.2024	31.12.2023
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**78.920.840**	**18.889.190**
Total ingresos y gastos imputados directamente en patrimonio neto	**-**	**-**
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	**-**	**-**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**78.920.840**	**18.889.190**

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en euros)

Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reserva Legal	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Part. Propias	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO INICIAL AL 1.01.2023	**32.288.750**	**269.129.644**	**1.963.136**	**(3.490.572)**	**(114.871)**	**13.772.508**	**313.548.595**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	18.889.190	**18.889.190**
Operaciones con socios o propietarios	-	**(3.982.912)**	**1.377.251**	-	-	**(13.772.508)**	**(16.378.169)**
Distribución del resultado							
- A Reservas	-	-	1.377.251	-	-	(1.377.251)	-
- A Dividendos	-	-	-			(12.395.257)	(12.395.257)
Distribución de dividendos							
- A Prima de emisión	-	(3.982.912)	-	-	-	-	(3.982.912)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	**829.398**	**17.790**	-	**847.188**
SALDO FINAL AL 31.12.2023	**32.288.750**	**265.146.732**	**3.340.387**	**(2.661.174)**	**(97.081)**	**18.889.190**	**316.906.804**
SALDO INICIAL AL 1.01.20234	**32.288.750**	**265.146.732**	**3.340.387**	**(2.661.174)**	**(97.081)**	**18.889.190**	**316.906.804**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	78.920.840	**78.920.840**
Operaciones con socios o propietarios	-	-	**1.888.918**	-	-	**(89.139.189)**	**(87.250.271)**
Distribución del resultado							
- A Reservas	-	-	1.888.918	-	-	(1.888.918)	-
- A Dividendos	-	-	-			(17.000.271)	**(17.000.271)**
Distribución de dividendos							
- Dividendo a cuenta (Nota 3)						**(70.250.000)**	**(70.250.000)**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	**(20.622)**	-	**(20.622)**
SALDO FINAL AL 31.12.2024	**32.288.750**	**265.146.732**	**5.229.306**	**(2.661.174)**	**(117.702)**	**8.670.841**	**308.556.752**

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en euros)

	Notas	31.12.2024	31.12.2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		78.920.841	**18.889.190**
Procedente de operaciones continuadas	3	78.920.841	18.889.190
Ajustes del resultado		**(64.600.285)**	**(5.067.385)**
Amortización del inmovilizado	11.5	4.931.386	3.292.209
Ingresos financieros	11.7	(5.723.697)	(13.245.207)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	11.6	(70.799.985)	-
Gastos financieros	11.7	6.131.930	3.440.872
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	11.7	860.081	1.444.741
Cambios en el capital corriente		**(5.723.626)**	**(6.731.596)**
Deudores y otras cuentas a cobrar		(5.850.998)	(4.977.770)
Otros activos corrientes		(825.296)	(79.231)
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.415.686	(423.567)
Otros pasivos corrientes		(964.407)	2.541
Otros activos y pasivos no corrientes		501.389	(1.253.569)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(1.660.958)**	**(5.034.638)**
Pagos de intereses		(4.063.340)	(5.034.638)
Cobros de intereses		610.587	-
Cobros (pagos) por impuesto por beneficios	**10**	283.486	-
Otros pagos (cobros)	6,9	1.508.309	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**6.935.972**	**2.055.571**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(52.705.995)**	**1.668.698**
Empresas del grupo y asociadas	6	(25.855.531)	2.954.980
Inversiones inmobiliarias	5	(26.850.464)	(1.286.282)
Cobros por desinversiones		**173.951.972**	-
Empresas del grupo y asociadas	6	24.253.040	-
Inversiones inmobiliarias	**5**	149.698.932	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**121.245.977**	**1.668.698**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**(20.622)**	**17.790**
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	(20.622)	17.790
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(32.343.275)**	**12.095.040**
Emisión		**13.760.000**	**16.565.288**
Deudas con entidades de crédito	9	13.200.000	15.627.609
Otras deudas	9	560.000	937.679
Devolución		**(46.103.275)**	**(4.470.248)**
Deudas con entidades de crédito	9	(45.383.275)	(4.470.248)
Otras deudas	9	(720.000)	-
Dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		**(75.046.795)**	**(16.378.169)**
Dividendos	8	(75.046.795)	(16.378.169)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(107.410.692)**	**(4.265.339)**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**20.771.257**	**(541.070)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**2.785.968**	**3.327.038**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	**23.557.225**	**2.785.968**

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024.

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

La Sociedad tiene como objeto social:

a) El arrendamiento, adquisición y transmisión, por cualquier título o causa de inmuebles urbanos, incluidos solares y edificaciones de cualquier clase, excepto el arrendamiento financiero o leasing y cualesquiera otras actividades reservadas por ley a sociedades especiales.

b) La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva.

e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

Durante los ejercicios 2024 y 2023, la actividad principal de la Sociedad ha consistido en la explotación y arrendamiento de bienes inmuebles y ser holding del grupo del que se cabecera.

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

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

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

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

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

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

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

Los Administradores han formulado el 31 de marzo de 2025 las cuentas anuales consolidadas de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes del ejercicio 2024, que muestran unos beneficios consolidados de 86.811 miles de euros y un patrimonio neto consolidado de 321.301 miles de euros (9.552 y 322.091 miles de euros en 2023).

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2024, cuenta con 853 accionistas, que poseen el 99,96% de las acciones de la Sociedad, ninguno de ellos tiene control (Ver Nota 8). El 0,037% de las acciones restantes, las tiene la Sociedad en autocartera (ver Nota 8).

Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de las sociedades del grupo antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

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

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

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

- Art. 4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

- El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

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

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

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, así como las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias (Orden 28 de diciembre de 1994) siempre y cuando no sea incompatible con el Plan General de Contabilidad.

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

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

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

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta a efectos comparativos, cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2023 aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 27 de junio de 2024.

A este respecto, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales del ejercicio 2023 como consecuencia de la reclasificación llevada a cabo por la Sociedad en relación con importe neto de la cifra de negocios que incluye los ingresos por la refacturación de costes de gestión del Grupo, que son asumidos inicialmente por la Sociedad, y parcialmente refacturados posteriormente a las distintas sociedades del Grupo. Lo anterior ha supuesto la reclasificación de un importe de 3.490.558 euros que al 31 de diciembre de 2023 se presentaban como "Otros ingresos de explotación".

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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

Evaluación de indicios de deterioro y valoración de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

Cumplimiento de los requisitos que regulan el régimen de SOCIMI

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

2.5 Reparto obligatorio de dividendos

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

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de Ley 11/2009.

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

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

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

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

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

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

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, formulada por los Administradores de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, así como la distribución del resultado del ejercicio 2023 aprobada por la Junta General de Accionistas el 27 de junio de 2024, es la siguiente:

(Euros)	2024	2023
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (Beneficios)	78.920.840	18.889.190
	78.920.840	**18.889.190**
Aplicación		
Dividendos	77.692.397	17.000.271
Reserva legal	1.228.444	1.888.919
	78.920.840	**18.889.190**

Se propone a la Junta de accionistas que, 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, un reparto de dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2024, una vez aplicados los resultados de la Sociedad, de conformidad con el párrafo anterior, en la cantidad de 77.692.397 euros.

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

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

	Euros
Estado Contable Provisional Formulado el 16 de diciembre de 2024	
Tesorería disponible a 10 de diciembre de 2024 Instalaciones	3.008.995
Operaciones de entrada de tesorería	81.971.000

Operaciones de salida de tesorería	(5.200.000)
Previsión pago de dividendo	(70.250.000)
Previsión de liquidez a 31 de diciembre de 2024	**9.529.995**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el importe de las reservas no distribuibles se corresponde con la reserva legal. Asimismo, la prima de emisión no es distribuible en el importe que provocase que el patrimonio neto fuera inferior a la cifra de capital social.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Vida útil
Construcciones	Entre 35 y 61
Instalaciones	años 10

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

Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos independientes, siendo la fecha de valoración 31 de diciembre de 2024, habiendo sido realizada por Savills, estando detallada la metodología e hipótesis utilizadas a tales efectos en la Nota 5 de la presente memoria.

4.2 Arrendamientos

a) Contabilidad del arrendador

Arrendamiento operativo

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

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

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

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

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

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

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

No obstante; lo anterior, la Sociedad reconoce las reducciones de rentas consecuencia de las reclamaciones amparadas por la cláusula jurídica "rebus sic stantibus" en el entorno de la crisis sanitaria derivada del COVID-19, como una renta contingente a medida que se determina o acuerda la reducción de renta, independientemente de que el contrato incluyera una cláusula de fuerza mayor o no. Como consecuencia de ello, las reducciones de rentas de arrendamientos se reconocen como menor importe neto de la cifra de negocio en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se determinan o acuerdan.

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.

4.3 Activos financieros

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

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

b) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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 considerar que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

c) Activos financieros a coste

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

a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.

c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.

d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable,

entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

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

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

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

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.4 Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

a) Pasivos que se mantienen para negociar.

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

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

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

Valoración inicial y posterior

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

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

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

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

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

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

4.6 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

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

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

4.6 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

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

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

4.7 Reconocimiento de ingresos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

Ingresos por arrendamientos

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

Ingresos por intereses y dividendos

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

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

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

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

4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

4.9 Patrimonio neto

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

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

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

4.10 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

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

4.11 Provisiones por indemnizaciones

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

4.12 Transacciones con partes vinculadas

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

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

4.13 Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entrada o salida de dinero en efectivo y equivalentes de efectivo.

- Actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades ordinarias de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.

- Actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

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

4.14 Combinaciones de negocios

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

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

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

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

Durante 2023, la Sociedad ha realizado una operación de fusión por la que ha absorbido Atom Barcelona Les Corts, S.L., sociedad dependiente directa, cuyo control se adquirió en 2022 (véase Nota 18).

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias, a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	Saldo Inicial 1/01/2024	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final 31/12/2024
Coste					
Terrenos	79.433.161	5.453.700	(41.151.540)	(2.224.794)	41.510.527
Construcciones	132.828.990	18.650.137	(44.014.590)	5.277.769	112.742.306
Construcciones en curso	1.009.900	2.290.701	-	(2.061.746)	1.238.855
Instalaciones	1.925.795	455.926	(517.674)	(991.229)	872.818
Total coste	**215.197.846**	**26.850.464**	**(85.683.804)**	**-**	**156.364.506**

Amortización Acumulada					
Construcciones	(13.298.099)	(4.855.764)	6.692.377	-	(11.461.486)
Instalaciones	(125.053)	(75.622)	92.481	-	(108.194)
Total amortización acumulada	**(13.423.152)**	**(4.931.386)**	**6.784.858**	**-**	**(11.569.680)**
Deterioro					
Deterioro	-	-	-	-	-
Total deterioro	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Valor Neto Contable	**201.774.694**	**22.970.924**	**(79.950.792)**	**-**	**144.794.826**

Durante el año 2024, las principales altas en terrenos y construcciones corresponden al inmueble Gran Hotel La Florida (Barcelona), adquirido con fecha 15 de enero de 2025. Las bajas registradas corresponden en su mayoría con la venta de los Hoteles Labranda Costa Mogán (14.094 miles de euros), Exe Coruña (12.746 miles de euros) y Labranda Costa Adeje (52.060 miles de euros). Ver precio de venta en Nota 11.6.

Las altas en instalaciones y mobiliario se refieren a los inmuebles Meliá Valencia y Ilunion Les Corts y las construcciones en curso corresponden a la reforma que se está llevando a cabo en el Gran Hotel La Florida, que se finalizará en 2025.

	Saldo Inicial 1/01/2023	Altas por fusión Atom Barcelona Les Corts	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final 31/12/2023
Coste						
Terrenos	67.312.197	12.120.965	-	-	-	**79.433.162**
Construcciones	122.251.753	13.451.982	125.255	(3.000.000)	-	**132.828.990**
Construcciones en curso	961.766	-	48.134	-	-	**1.009.900**
Instalaciones	812.903	--	1.112.892	-	-	**1.925.795**
Total coste	**191.338.619**	**25.572.946**	**1.286.282**	**(3.000.000)**	**-**	**215.197.847**
Amortización Acumulada						
Construcciones	(9.935.729)	(147.630)	(3.214.740)	-	-	**(13.298.099)**
Instalaciones	(47.584)	-	(77.469)	-	-	**(125.053)**
Total amortización acumulada	**(9.983.313)**	**(147.630)**	**(3.292.209)**	**-**	**-**	**(13.423.151)**
Deterioro						
Deterioro	-	-	-	-	-	-
Total deterioro	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Valor Neto Contable	**181.355.306**	**25.425.316**	**(2.005.927)**	**(3.000.000)**	**-**	**201.774.696**

Durante el año 2023, las principales altas en terrenos y construcciones corresponden al inmueble de Atom Barcelona Les Corts, S.L. como resultado de la fusión de la Sociedad con dicha sociedad dependiente (véase Nota 18). Los importes registrados como resultado de la fusión se corresponden con los valores consolidados de dichas inversiones inmobiliarias

Las altas en instalaciones y mobiliario se refieren a los inmuebles Exe Coruña y Barcelona Les Corts y las construcciones en curso a la reforma en el Hotel Meliá Valencia, que se estima finalizará en 2024

Detalle de inversiones inmobiliarias

Hotel	Localidad	Titularidad	Fecha de adquisición	Nº habitaciones	Categoría	Arrendataria
Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	100%	21/02/2018	200	4*	Gestihostels Costa Ballena, S.L. (grupo Alegria)
Meliá Valencia	Valencia	100%	22/05/2019	303	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Senator Cádiz	Cádiz	100%	3/12/2019	91	4*	Grupo Hoteles Playa, S.A.
NH Las Tablas	Madrid	100%	30/12/2019	149	4*	NH Hoteles España, S.A.
Ilunion Les Corts	Barcelona	100%	29/03/2022	213	4*	Ilunion Hotels, S.A.
Gran Hotel La Florida	Barcelona	100%	15/01/2025	70	5*GL	Sunset Hotel Barcelona, S.A.U.
Total				**1.026**		

Test de deterioro

Al 31 de diciembre de 2024, la dirección y los administradores de la Sociedad han estimado que no existen indicios de deterioro de sus inversiones inmobiliarias. De igual forma, a 31 de diciembre de 2023, no se identificaron indicios de deterioro en ninguno de los inmuebles.

En todo caso y con independencia de que no se hayan identificado al 31 de diciembre de 2024 indicios de deterioro, al cierre del ejercicio, la Sociedad estima el valor recuperable de los inmuebles de su propiedad sobre la base de la valoración llevada a cabo por expertos independientes (Savills Aguirre Newman al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023), que ha confirmado que no hay deterioro alguno en las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

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

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

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

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del 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 y, en su caso, los previsibles.

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

Sociedad	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	206.320.000	290.040.000
Total	**206.320.000**	**290.040.000**

Las tasas de descuento utilizadas por los expertos independientes a 31 de diciembre de 2024 se han situado entre el 7% y el 8% en función del activo (a 31 de diciembre de 2023 la tasa de descuento se situaba entre el 7% y el 9,5%). Asimismo, la Exit Yield utilizadas se han situado entre el 5,5% y el 6,5% (a 31 de diciembre de 2023 se situaba entre el 5,5% y el 7,5%).

El experto independiente contratado por la Sociedad ha llevado a cabo un análisis de sensibilidad para las valoraciones del año 2024 en el que, si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese en 50 puntos básicos de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad se habría estimado en 7.360.000 euros menos o 8.090.000 euros más. En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriesen un 5% de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en 8.780.000 euros menos o 8.670.000 euros más. Para el año 2023, si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese en 50 puntos básicos de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad se habría estimado en 10.250.000 euros menos o 10.830.000 euros más. En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriesen un 5% de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en 10.700.000 euros menos o 10.800.000 euros más.

Seguros

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

Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen elementos totalmente amortizados.

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

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

Otra información

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen compromisos de compra o de venta de inversiones inmobiliarias. Los únicos compromisos de inversión existentes al 31 de diciembre de 2024 se corresponden con las inversiones pendientes de realizar en la reforma del Gran Hotel La Florida ya contratadas, las cuales se estiman en 3.800.000 euros.

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio relacionadas con las inversiones inmobiliarias.

La Sociedad tiene el 100% de las inversiones inmobiliarias, que son establecimientos hoteleros, arrendadas a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

La actividad a la que se destinan las inversiones inmobiliarias de la sociedad es a 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 la Sociedad, incumplimientos o incluso la resolución de dichos contratos. Adicionalmente, la mayoría de los contratos de arrendamiento de los hoteles de la Sociedad contienen cláusulas que contemplan un componente variable en las rentas pactadas en función de determinados ingresos obtenidos por sus arrendatarios. Por tanto, cualquier descenso en la actividad turística en las ciudades donde se encuentran los hoteles propiedad de la Sociedad que afectara a la ocupación de los mismos podría reducir directamente los ingresos de la Sociedad y afectar, en consecuencia, al cumplimiento de sus previsiones o estimaciones. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad. No obstante, los administradores estiman a la fecha que actualmente no existen riesgos relevantes de esta naturaleza que afecten al valor de las inversiones inmobiliarias o la actividad de la Sociedad.

5.1 Arrendamientos operativos

La totalidad de las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los ingresos procedentes de dichos arrendamientos han ascendido a 20.482.454 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 (18.615.678 euros en 2023).

Los contratos de arrendamiento tienen una duración entre 5 y 20 años. Los contratos establecen una renta mínima garantizada que dependiendo del hotel se ha fijado entre 500.000 euros y 2.737.916 euros, en caso de que la renta variable no llegue a cierta cantidad.

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

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

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

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente, siguiendo el criterio de la renta mínima:

(Euros)	31.12.2024	31.12.2023
Hasta un año	9.085.733	12.623.700
Entre uno y cinco años	32.096.692	42.137.932
Mas de cinco años	63.231.927	48.632.644
	104.414.352	**103.394.276**

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

El importe de las rentas contingentes contabilizadas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024 ha ascendido a 5.072 miles de euros (2.694 miles de euros en 2023).

La Sociedad no ha realizado operaciones de arrendamiento financiero durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y el terminado el 31 de diciembre de 2023.

Los gastos operativos asociados a las inversiones inmobiliarias han ascendido a 2.150 miles de euros en 2024 (1.889 miles de euros en 2023).

6. 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	31/12/2024			31/12/2023		
	Corriente	No Corriente	Total	Corriente	No Corriente	Total
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias						
Créditos, derivados y otros						
Instrumentos financieros derivados (Nota 6.1)	21.837	-	**21.837**	**862.280**	**1.203.125**	**2.065.405**
Activos financieros a coste						
Inversiones en patrimonio de empresas del grupo (Nota 6.2)	-	126.745.105	**126.745.105**	-	**100.889.574**	**100.889.574**
Activos financieros a coste amortizado						
Créditos, derivados y otros						
Créditos empresas del grupo (Nota 12)	2.487.592	89.827.771	**92.315.362**	-	109.100.419	**109.100.419**
Depósitos y fianzas (Nota 6.3)	-	1.730.292	**1.730.292**	-	2.371.709	**2.371.709**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	-	-	**-**	1.432.914	-	**1.432.914**
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 6.3)	2.241.871	140.028	**2.381.899**	5.887.068	-	**5.887.068**
Clientes empresas del grupo	7.592.762		**7.592.762**			
Otros deudores	1.920.269		**1.920.269**			
Total activos financieros	**14.242.494**	**218.443.196**	**232.685.689**	**8.182.262**	**213.564.827**	**221.747.089**

El saldo de la línea Otros deudores corresponde con IVA soportado pendiente de solicitar su devolución.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el valor contable de los activos financieros a coste amortizado no difiere significativamente de su valor razonable.

6.1 Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: derivados

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

A continuación, se muestra una valoración del derivado a 31 de diciembre de 2024:

Sociedad	Nocional	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	12.917.143	15/07/2024	17/01/2039	21.837
				(517.913)
Total	**12.917.143**			**(496.076)**

A continuación, se muestra una valoración del a 31 de diciembre de 2023:

Sociedad	Nocional	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	34.687.640	20/12/2019	18/12/2026	2.065.405
Total	**34.687.640**			**2.065.405**

La variación en el valor razonable de los derivados financieros se ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 860.081 euros (Nota 11.7).

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

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

6.2 Inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el detalle es como sigue:

(Euros)	31.12.2024	31.12.2023
Instrumentos de patrimonio		
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	82.348.985	82.348.985
New Sanom Iberia, S.L.U.	10.540.589	10.540.589
Atom Benelux, S.A.	8.000.000	8.000.000
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	25.855.531	-
Total	**126.745.105**	**100.889.574**

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

Empresas del grupo a 31 de diciembre de 2024

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

(*) Sociedades con auditoria en curso.

Empresas del grupo a 31 de diciembre de 2023

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

(*) Sociedad auditada.

La Sociedad Valmy Management S.L, está participada al 60% por Atom Hoteles SOCIMI, S.A. de forma indirecta a través de New Sanom Iberia, S.L.U.

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2024 ni cotizaba a 31 de diciembre de 2023.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las Cuentas Anuales, son como sigue:

Ejercicio 2024:

(Euros)	Patrimonio Neto						
Sociedad	Capital D/(H)	Prima de emisión D/(H)	Reservas D/(H)	Total Patrimonio Neto D/(H)	Resultado de explotación D/(H)	Resultado del ejercicio D/(H)	Valor en libros de la participación D/(H)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	385.914	980.695	87.092.691	102.471.141	18.345.474	5.475.209	82.348.985
Atom Benelux, S.A.	4.089.872	-	(2.139.128)	1.718.646	149.845	(1.053.907)	8.000.000
New Sanom Iberia, S.L.U. (*)	3.000	12.028.784	478.265	13.602.604	(1.225)	1.092.555	10.540.589
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	291.133	-	(26.983.984)	16.736.911	(2.247.313)	17.320.207	25.855.531
							126.745.105

Ejercicio 2023:

(Euros)	Patrimonio Neto						
Sociedad	**Capital D/(H)**	**Prima de emisión D/(H)**	**Reservas D/(H)**	**Total Patrimonio Neto D/(H)**	**Resultado de explotación D/(H)**	**Resultado del ejercicio D/(H)**	**Valor en libros de la participación D/(H)**
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	385.914	9.517.327	87.092.679	99.209.015	25.125.048	2.213.095	82.348.985
Atom Benelux, S.A.	4.089.872	-	(1.644.046)	1.950.743	(120.510)	(495.082)	8.000.000
New Sanom Iberia, S.L.U. (*)	3.000	12.028.784	478.265	13.050.006	(715)	539.957	10.540.589
							100.889.574

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

Los Administradores evalúan anualmente la existencia de evidencias objetivas de deterioro sobre las inversiones en empresas del Grupo, concluyendo que al 31 de diciembre de 2024 no existen potenciales evidencias objetivas de deterioro.

Para determinar el valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo, los administradores de la Sociedad realizan las estimaciones considerando el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas asociadas a los activos inmobiliarios que poseen esas sociedades, para lo que se utilizan valoraciones realizadas por expertos independientes (Savills Aguirre Newman). El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de las sociedades participadas ha sido estimado por los expertos valoradores independientes mediante la utilización de las mismas técnicas de valoración detalladas en el apartado Test de deterioro de la Nota 5 sobre Inversiones inmobiliarias de esta memoria (véase Nota 5). Como resultado de la estimación no se ha identificado la necesidad de registrar deterioro alguno al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Durante los ejercicios 2024 y 2023, la sociedad ha recibido dividendos de sus subsidiarias de acuerdo con el siguiente detalle:

(Euros)	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Dividendos:		
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	2.213.083	8.536.632
New Sanom Iberia, S.L.U.	539.957	768.926
Total (Nota 11.6)	**2.753.040**	**9.305.558**

6.3 Otros activos financieros y deudores comerciales

El detalle de otros activos financieros a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2024			31.12.2023		
	No Corriente	Corriente	Total	No Corriente	Corriente	Total
Activos financieros a coste amortizado						
Depósitos y fianzas	1.730.292	-	**1.730.292**	2.371.709	-	**2.371.709**
Clientes por ventas y prestación de servicios	140.028	2.241.871	**2.381.899**	-	5.887.068	**5.887.068**
	1.870.320	**2.241.871**	**4.112.191**	**2.371.709**	**5.887.068**	**8.258.777**

Los saldos recogidos en este epígrafe se corresponden a las fianzas recibidas según los contratos de arrendamientos vigentes, que han sido depositadas por la Sociedad ante Organismos Públicos.

El coste amortizado de estos activos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

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

6.4 Créditos empresas del grupo a largo plazo:

(Euros)	31.12.2024	31.12.2023
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
Créditos a empresas del grupo (Nota 12)	89.827.771	109.100.419
	89.827.771	**109.100.419**

Los créditos a empresas del grupo a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 corresponden íntegramente a financiación concedida a la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U:

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

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

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

El importe del préstamo a fecha 31 de diciembre de 2024 asciende a 71.014.335 euros de principal y total de intereses pendientes de 18.813.436 euros.

El conjunto de estos créditos ha devengado unos intereses durante 2024 de 2.227.352 euros (2.954.980 euros en 2023) (Nota 11.6).

6.5 Desglose por vencimientos

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

Vencimientos del ejercicio 2024

(Euros)	2024	2025	2026	2027	2028 en adelante	Total
Créditos a empresas del grupo	2.487.592	-	-	-	89.827.771	**92.315.363**
Depósitos y fianzas	-	-	-	-	1.730.292	**1.730.292**
Derivados	21.837	-	-	-		**21.837**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.241.871	-	-	-	140.028	**2.381.899**
Clientes empresas del grupo	7.592.762					**7.592.762**
Total activos financieros	**12.344.061**	**-**	**-**	**-**	**91.698.091**	**104.042.152**

6.6 Pérdidas y ganancias netas por categoría de activos financieros

No se han producido pérdidas por deterioro, ni reversión de las mismas de cuentas a cobrar de clientes en 2024, ni en 2023. En 2024, las únicas ganancias de los instrumentos financieros de la Sociedad corresponden a los intereses de los créditos con empresas del grupo, mientras que las pérdidas en 2024 corresponden con la variación del valor razonable del instrumento financiero derivado (véase Nota 11.7). En 2023, las ganancias de los instrumentos financieros de la Sociedad correspondían a los intereses de los créditos con empresas del grupo y a las pérdidas por variación del valor razonable del instrumento financiero derivado (véase Nota 11.7).

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

(Euros)	31.12.2024	31.12.2023
Cuentas corrientes a la vista	23.557.225	2.785.968
	23.557.225	**2.785.968**

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene una tesorería restringida de 1.781.034 euros (1.136.501 euros en 2023) para el pago del servicio a la deuda.

8. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

Capital y prima de emisión

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

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

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

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

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

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

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

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

La prima de emisión es de libre disposición.

El detalle del capital y prima de emisión al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Euros	Capital escriturado	Prima de emisión
Saldo Inicial, 01/01/2023	**32.288.750**	**269.129.644**
Bajas	-	(3.982.912)
Saldo Final, 31/12/2023	**32.288.750**	**265.146.732**
Saldo Inicial, 01/01/2024	**32.288.750**	**265.146.732**
Bajas	-	-
Saldo Final, 31/12/2024	**32.288.750**	**265.146.732**

La Sociedad a 31 de diciembre de 2024, cuenta con 853 accionistas, que poseen el 99,96% de las acciones de la Sociedad, ninguno de ellos tiene control (Ver Nota 1). El 0,037% de las acciones restantes, las tiene la Sociedad en autocartera.

El detalle de los principales accionistas al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2024	31.12.2023
Bankinter Investment, S.A.	5,35%	5,35%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.U.	5,14%	5,07%

Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%	5,07%
Global Mergers Acquistions Capital, S.L.	5,01%	5,01%
	20,57%	**20,50%**

Reservas

a) Reserva legal:

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Otras reservas:

El saldo de esta cuenta a cierre de 31 de diciembre de 2024 es de 2.661.775 euros (2.661.775 euros en el ejercicio 2023.

c) Acciones y participaciones en patrimonio propias

La Sociedad, 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 2024 y 2023 han sido los siguientes:

	Número	Saldo Cuenta de Valores
Saldo al 31.12.2022	12.753	114.871
Movimiento	(907)	(17.790)

Saldo al 31.12.2023	11.846	97.081
Movimiento	(143)	20.622
Saldo al 31.12.2024	11.703	117.703

9. PASIVOS FINANCIEROS

9.1 Análisis por categorías

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Euros		31.12.2024			31.12.2023		
	Nota	Corriente	No Corriente	Total	Corriente	No Corriente	Total
Pasivos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias							
Derivados	6.1	-	517.913	**517.913**	-	-	-
Pasivos financieros a coste amortizado							
Deudas con entidades de crédito	I	5.007.954	70.546.124	**75.554.079**	5.034.338	100.903.727	**105.938.065**
Deudas con empresas del grupo (Nota 12)		-	1.420.075	**1.420.075**	-	1.530.250	**1.530.250**
Derivados y Otros							
Otros pasivos financieros	II	6.616	1.443.833	**1.450.449**	5.557	2.382.915	**2.388.472**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreedores		1.496.842	-	**1.496.842**	81.156	-	**81.156**
Total pasivos financieros		**6.511.412**	**73.410.033**	**80.439.358**	**5.121.051**	**104.816.892**	**109.937.943**

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

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

Sociedad	Entidad prestataria	Nota	Corriente	No corriente	Total
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha	a)	482.094	7.450.986	**7.933.080**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander	b)	1.817.525	20.512.141	**22.329.667**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	c)	578.571	9.986.559	**10.565.131**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Abanca	d)	407.389	6.401.739	**6.809.128**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	e)	751.339	12.956.590	**13.707.929**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	f)	76.979	1.279.931	**1.356.910**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	g)	894.057	11.958.177	**12.852.235**
Total			**5.007.954**	**70.546.124**	**75.554.079**

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

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

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

El contrato de préstamo obliga a la Sociedad al cumplimiento de los siguientes covenants financieros (i) un ratio Loan to Value que no podrá exceder en ningún momento del 65% y (ii) RCSD que tiene que ser mayor o igual al 1,10. Los administradores de la Sociedad estiman que ambos covenants financieros se cumplen al 31 de diciembre de 2024 y se seguirán cumpliendo en los próximos 12 meses.

c) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad el 24 de febrero de 2020 por la entidad Kutxabank, S.A. con el fin de financiar la adquisición del Hotel NH Las Tablas. El importe del préstamo es de 13.500.000 euros, con una duración de 15 años y devenga un tipo de interés fijo del 1,78% (durante los primeros 7 años), y un tipo de interés variable de EURIBOR + 1,70% (a partir del mes 85). La financiación tiene una amortización mensual. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel NH Las Tablas.

d) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad el 20 de febrero de 2020 por la entidad Abanca, S.A. (antes Novo Banco, S.A. Sucursal en España) con el fin de financiar la adquisición del Hotel Senator Cádiz. El importe del préstamo es de 8.669.418 euros, con una duración de 7 años y devenga un tipo de interés fijo del 1,70%. La financiación tiene una amortización trimestral. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Senator Cádiz.

e) Préstamo hipotecario concedido a la sociedad Atom Barcelona Les Corts, S.L. el 29 de marzo de 2022 por la entidad Kutxabank, S.A. con el fin de financiar la adquisición del Hotel Barcelona Les Corts. El importe concedido es de 15.300.000 euros, con una duración de 15 años y devenga un tipo de interés de 2,1%. La financiación tiene una amortización semestral. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Barcelona Les Corts.

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

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

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

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

Los gastos financieros devengados por las deudas con entidades de crédito durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 han sido los siguientes:

31/12/2024	Entidad prestataria	Nota	Euros
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha		394.781
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander		725.331
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Unicaja		214.433
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Caixabank		2.675.516
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		220.804
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Abanca		155.185
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		413.563
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		90.793
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		713.826
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Bankinter		477.875
Total		**11.6 y 12**	6.082.105

31/12/2023	Entidad prestataria	Nota	Euros
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha		203.049
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander		675.135
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Unicaja		138.370
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Caixabank		1.700.255
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		226.068
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Abanca		164.256
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		256.405
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		47.084
Total		**11.6 y 12**	**3.410.622**

Los gastos financieros corresponden con los gastos financieros devengados en 2024 y 2023 de cada préstamo y su coste amortizado correspondiente a los gastos de apertura.

II) El importe de otros pasivos financieros a largo plazo corresponde con la fianza recibidas de los inmuebles propiedad de la Sociedad según los contratos de arrendamiento.

9.2 Desglose por vencimientos

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

Euros	2025	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Préstamos	5.007.954	30.174.011	8.435.110	2.466.965	3.150.000	26.320.039	**75.554.079**
Acreedores	1.496.842	-	-	-	-	-	**1.496.842**
Derivados	-	-	-	-	-	517.913	**517.913**
Deudas grupo	-	-	-	-	1.420.075	-	**1.420.075**
Otros pasivos financieros	6.616	-	-	-	-	1.443.833	**1.450.449**
Total pasivos financieros	**6.511.412**	**30.174.011**	**8.435.110**	**2.466.964**	**4.570.075**	**28.281.785**	**80.439.358**

* El importe recogido en la línea "Préstamos" se muestra a valor nominal.

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2024	31.12.2023
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre Sociedades	25.348	283.486
Otros	54.267	54.267
IGIC	3.988	46.172
	83.603	**383.925**
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF (Nota 3)	12.034.254	9.291
Seguridad Social	1.822	1.788
IVA	178.479	-
	12.214.555	**11.079**

10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Fusiones, escisiones, aportaciones de activo y canje de valores.

- Transparencia fiscal internacional.

- Arrendamiento financiero.

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

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

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
(Euros)	**Aumento**	**Disminución**	**Total**
31.12.2024			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones Continuadas	78.920.840	-	78.920.840
Impuestos sobre Sociedades			
Operaciones Continuadas	78.920.840	-	78.920.840
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			
Diferencias permanentes	-	-	14.959,45
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	78.920.840
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible fiscal	-	-	78.935.780
Tipo impositivo			0%
Retenciones			25.348
Hacienda pública a devolver / Ingresar			25.348

La base imponible fiscal a 31 de diciembre de 2024 asciende a 78.935.800 euros, una vez que a la base contable se ha descontado diferencias permanentes por importe de 14.959 euros. Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha soportado retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades por importe de 25.348 euros que han sido registradas en el activo corriente del balance.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la Sociedad tiene abierto a inspección los ejercicios 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020, por todos los impuestos que le son de aplicación. En opinión de los Administradores, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

(Euros)	31.12.2024	31.12.2023
Segmentación por categorías de actividades		
Arrendamiento de Hoteles (Nota 5.1)	20.482.454	18.615.678
Prestación de servicios (Nota 12.1)	3.644.253	3.490.558
	24.126.707	**22.106.236**
Segmentación por mercados geográficos		
España	24.126.707	22.106.236
	24.126.707	**22.106.236**

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

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

11.2 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2024	31.12.2023
Servicios exteriores		
Reparaciones	126.281	28.601
Servicios profesionales independientes - Otros	779.672	613.043
Servicios profesionales independientes - Costes de Estructura (Nota 12)	6.556.132	5.550.742
Primas de seguros	257.291	110.854
Servicios bancarios	58.574	1.646
Otros servicios	-	10.025
Comunidad de Propietarios	20.911	23.065
Tributos:		
Otros tributos (IBI)	1.653.407	1.559.237
Otros Impuestos	217.908	218.603
	9.670.176	**8.115.816**

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

- Una parte fija correspondiente con la Comisión Base: se abonará de forma trimestral y equivaldrá al 45% del cociente obtenido tras dividir, entre cuatro, el resultado de la aplicación de un porcentaje del 1,15% sobre el valor neto de los activos (NAV) de la Sociedad y su Grupo calculado conforme a la última valoración semestral realizada. Esta Comisión Base no podrá ser inferior a:
    - 81.812 euros mensuales mientras el NAV sea igual o superior a 125.000.000 euros, o
    - 54.000 euros mensuales si el NAV es inferior a 125.000.000 euros.

- Una parte variable correspondiente con:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por esta razón, a la fecha de las presentes Cuentas Anuales, la Sociedad tiene contratado un empleado (ver Nota 11.4).

A 31 de diciembre de 2024, el epígrafe de servicios profesionales independientes incluye 2.294.646 euros (2.083.888 euros a 31 de diciembre de 2023) de honorarios fijos a favor de la Sociedad Bankinter, S.A. y 4.261.486 euros a 31 de diciembre de 2024 (3.466.854 euros a 31 de diciembre de 2023) a favor de la Sociedad Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L. en virtud de los contratos dirección y gestión estratégica y gestión de negocio detallados anteriormente (Nota 12.1).

11.3 Gastos del personal

El detalle de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2024	31.12.2023
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	132.000	116.199
Cargas sociales		
Seguridad social	18.143	17.215
	150.143	**133.414**

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene contratado un empleado, y la plantilla media durante el ejercicio ha sido de un empleado (1,00 mujer para el año 2024 y 0,34 hombre y 0,66 mujer para el año 2023).

La Sociedad no tiene contratado personal con discapacidad a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

11.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2024	31.12.2023
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	4.931.386	3.292.209
	4.931.386	**3.292.209**

11.5 Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado

El detalle de los deterioros a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2024	31.12.2023
Resultado de enajenaciones del inmovilizado	(70.799.985)	-
	(70.799.985)	**-**

La Sociedad no ha registrado a cierre de los ejercicios 2024 y 2023 reversión por deterioro.

La Sociedad ha registrado como beneficio en inversiones inmobiliarias un importe de 70.799.985 euros como resultado por enajenación de la venta a terceros de los activos Labranda Costa Mogán, Exe Coruña y Labranda Costa Adeje, con un precio de venta de 31.700.000 euros, 17.200.000 euros y 110.000.000 euros respectivamente.

11.6 Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Euros		31.12.2024	31.12.2023
Ingresos financieros:			
Ingresos de participaciones en inst. de patrimonio (Nota 6.2)		2.753.040	9.305.558
De valores negoc. y otros instrumentos fin. con empresas del Grupo y asociadas (Nota 6.4)		2.227.352	2.954.980
De valores negociables y otros instrumentos financieros con terceros		743.306	984.961
	Total	**5.723.697**	**13.245.499**
Gastos financieros:			
Por deudas con terceros y entidades de crédito (Nota 9)		(6.082.105)	(3.410.622)
De valores negoci. y otros instrumts. fin. con empresas del Grupo y asociadas		(49.825)	(30.250)
	Total	**(6.131.931)**	**(3.440.872)**
Variación de valor razonable en instrumentos financieros			
Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados (Nota 6 y 9)		(860.081)	(1.444.741)
	Total	**(860.081)**	**(1.441.741)**
Total resultado financiero		**(1.268.314)**	**8.362.886**

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

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

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

11.7 Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

12 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2024 y 2023, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

12. Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Sociedad participada (Atom Hoteles Iberia)	Sociedad participada (Atom Benelux)	Sociedad participada (Hotel Miramar Barcelona)	Total
Ejercicio 31.12.2024				
Créditos a empresas del grupo (Nota 6.4)	89.827.771	281	2.487.311	**92.315.363**
Clientes facturas pendientes de emitir	7.237.372	355.389	-	**7.592.762**
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 9)	-	(1.420.075)	-	**(1.420.075)**
Total	**97.065.143**	**(1.064.405)**	**2.487.311**	**98.488.050**

	Sociedad participada (Atom Hoteles Iberia)	Sociedad participada (Atom Benelux)	Total
Ejercicio 31.12.2023			
Créditos a empresas del grupo (Nota 6.4)	109.100.419	-	**109.100.419**
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 9)	-	(1.530.250)	**(1.530.250)**
Clientes facturas pendientes de emitir	3.469.243		**3.920.943**
Total	**112.569.662**	**(1.530.250)**	**111.491.112**

En el epígrafe de créditos a empresas del grupo se incluye una cuenta corriente con Hotel Miramar Barcelona, S.A. por pagos puntuales de tesorería que se devuelven en el corto plazo.

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

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

(Euros)	Sociedad participada (Atom Hoteles Iberia)	Sociedad participada (Atom Benelux)	Sociedad participada (New Sanom)	Accionista (Bankinter)	Accionista (GMA)	Total
Ingresos financieros (Nota 6)	2.227.352	-	-	-	-	**2.227.352**
Otros ingresos de explotación (Nota 11.2)	3.502.504	141.749	-	-	-	**3.644.253**
Gastos financieros	-	(49.825)	-	-	-	**(49.825)**
Recepción de servicios (Nota 11.3)	-	-	-	(2.294.646)	(4.261.486)	**(6.556.132)**
De participaciones en instrumentos de patrimonio	2.213.083	-	539.957	-	-	**2.753.040**
Total	**7.942.939**	**91.923**	**539.957**	**(2.294.646)**	**(4.261.486)**	**2.018.687**

(Euros)	Sociedad participada (Atom Hoteles Iberia)	Sociedad participada (New Sanom)	Sociedad participada (Atom Benelux)	Accionista (Bankinter)	Accionista (GMA)	Total
Ingresos financieros (Nota 6)	2.954.980	-	-	-	-	**2.954.980**
Otros ingresos de explotación (Nota 11.2)	3.469.558	-	21.314	-	-	**3.490.872**
Gastos financieros	-	-	(30.250)	-	-	**(30.250)**
Recepción de servicios (Nota 11.3)	-	-	-	(2.083.888)	(3.466.854)	**(5.550.742)**
De participaciones en instrumentos de patrimonio	8.536.632	768.926	-	-	-	**9.305.558**
Total	**14.961.170**	**768.926**	**(8.936)**	**(2.083.888)**	**(3.466.854)**	**10.170.418**

13. ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCION

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

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se han devengado 11.440 euros (14.300 euros a 31 de diciembre de 2023) en concepto de dietas y remuneraciones a favor del Consejo de Administración de la Sociedad, que se corresponde con las retribuciones a los administradores por todos los conceptos. Durante 2024 y 2023, los administradores no recibieron de la Sociedad anticipos o créditos, ni la Sociedad ha asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la Sociedad. La Sociedad tiene contraída una póliza de responsabilidad civil que cubre al Consejo de Administración. Por ella se ha efectuado un pago por importe de 31.623 euros en 2024 (58.401 euros en 2023). La remuneración abonada a la Alta Dirección que trabaja en el Grupo y que no ostenta el cargo de administrador, durante el ejercicio 2024 asciende a 132.000 euros (88.703 en 2023).

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024.

	Hombres	Mujeres
Presidente	1	-
Consejeros	4	1
Secretario no Consejero	1	-
Total	**6**	**1**

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

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

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

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

14.1 Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito es la siguiente:

Euros	31.12.2024	31.12.2023
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 6)	1.870.320	3.574.834
Inversiones financieras a corto plazo (derivado)	21.837	862.280
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 6)	2.241.871	5.887.068
Tesorería (sin aislar la tesorería restringida)	23.557.225	2.785.968
Total	**27.691.253**	**13.110.150**

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

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

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

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

14.2 Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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

14.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

14.4 Gestión del capital

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

Euros	**31/12/2024**
Deuda financiera	75.554.078
Patrimonio neto	308.556.751
Caja	21.776.191
Apalancamiento Neto	**14,00%**

14.5 Otros riesgos

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

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

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2024 y 2023 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha de 29 de enero de 2016, es el siguiente:

	2024	%	2023	%
(Días)				
Periodo medio de pago a proveedores	21		15	
Ratio de operaciones pagadas	21		14	
Ratio de operaciones pendientes de pago	0		84	
(Euros)				
Total pagos realizados	396.420		9.398.971	
Total pagos pendientes	0		130.144	
Total facturas pagadas	53		263	
Facturas pagadas fuera de plazo (30 días)	31	58,50%	57	21,70%
Importe Facturas pagadas fuera de plazo (30 días)	102.778	25,90%	532.130	5,70%

15.2 Contingencias

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

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

15.3 Avales

Durante 2024, la Sociedad constituyó una línea de avales con CaixaBank por importe de 1.329.856,67 euros, para avalar a su sociedad dependiente, Hotel Miramar Barcelona, S.A., con dos avales a favor del Ayuntamiento de Barcelona: uno por importe de 191.600 euros, como fianza de concesión administrativa con saldo pignorado y otro por 1.138.257 euros como aval por el aplazamiento de IBI de ejercicios anteriores. El primero se 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 avalaba ya ha sido cancelada por Hotel Miramar Barcelona, S.A.

Durante el ejercicio 2023 no se registraron avales.

15.4 Honorarios de auditores de cuentas.

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

Los honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 ascendieron a 58.000 euros. Los honorarios de KPMG Auditores, S.L. (auditor del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023) ascendieron a 72.248 euros, así como 24.321 euros por otros servicios de verificación.

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

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

- No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley, toda vez que la Sociedad se constituyó en 2018, ejercicio en el que solicitó la aplicación del citado régimen fiscal.

- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre:

  Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%:

  - Reserva legal por importe de 275.463 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2018.

  - Reserva legal por importe de 329.566 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2019.

  - Reserva legal por importe de 564.752 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2020.

  - Reserva legal por importe de 793.356 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2021.

  - Reserva legal por importe de 1.377.251 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2022.

  - Reserva legal por un importe de 1.888.919 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2023.

- 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 2024: dividendo a cuenta por importe de 70.250.000 euros, según acta del Consejo de Administracion de 16 de diciembre de 2024.

    - Ejercicio 2023: por importe de 17.000.271 euros, según acta de la Junta General de 27 de junio de 2024.

    - Ejercicio 2022: por importe de 12.395.257 euros, según acta de la Junta General de 19 de abril de 2023.

    - Ejercicio 2021: por importe de 7.140.201 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2022.

    - Ejercicio 2020: por importe de 5.082.771 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2021.

    - Ejercicio 2019: por importe de 2.966.098 euros, según acta de la Junta General de 29 de junio de 2020.

    - Ejercicio 2018: por importe de 2.479.168 euros, según acta de la Junta General de 8 de abril de 2019.

- Se han distribuido dividendos con cargo a prima de emisión:

    - Ejercicio 2022: por importe de 3.982.912 euros, según acta de la Junta General de 19 de abril de 2023.

    - Ejercicio 2021: por importe de 9.237.968 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2022.

    - Ejercicio 2020: por importe de 4.917.229 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2021.

    - Ejercicio 2019: por importe de 7.033.902 euros, según acta de la Junta General de 29 de junio de 2020.

    - Ejercicio 2018: por importe de 4.955.882 euros, según acta de la Junta General de 8 de abril de 2019.

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

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

	Inmueble	Ciudad	Fecha adquisición
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Alegría Costa Ballena	Rota (Cádiz)	21/02/2018
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Meliá Valencia	Valencia	22/05/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Senator Cádiz	Cádiz	3/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Exe Coruña (*)	Coruña	5/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Isla Bonita (**)	Adeje (Tenerife)	16/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Riviera Marina (***)	Mogán (Las Palmas)	16/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	NH Las Tablas	Madrid	30/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Ilunion Les Corts	Barcelona	29/03/2022
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Gran Hotel La Florida	Barcelona	15/01/2024

(*) Inmueble vendido el 31 de julio de 2024.
(**) Inmueble vendido el 18 de diciembre de 2024.
(***) Inmueble vendido el 15 de mayo de 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

17. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

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

18. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad se fusionó con la sociedad dependiente Atom Barcelona Les Corts, S.L., que estaba domiciliada en Madrid y tenía como actividad principal el arrendamiento de inmuebles hoteleros. La fusión se llevó a cabo con el objetivo de simplificar la gestión del Grupo Atom, del que la Sociedad es dominante, facilitando el aprovechamiento de sinergias y la toma de decisiones en una estructura corporativa más ágil, reduciendo los costes administrativos y las obligaciones de índole mercantil, contable y fiscal.

El proyecto de fusión fue preparado y suscrito por los Administradores de ambas sociedades con fecha 19 de abril de 2023. El acuerdo de fusión se aprobó por la Junta General de Accionistas de fecha 18 de julio de 2023 y fue válidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 7 de agosto de 2023. A efectos del proyecto de fusión, se consideró como fecha de efectos contables el 1 de enero de 2023.

Los elementos constitutivos del negocio adquirido, incluidos los importes diferidos en ingresos y gastos reconocidos se valoraron por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación en las cuentas anuales consolidadas del grupo según las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas. La diferencia entre los valores aplicados a los elementos patrimoniales y el importe de la ampliación de capital y la prima de emisión se reconoció como un ajuste a la prima de emisión.

Los importes reconocidos a la fecha de adquisición de los activos, pasivos y pasivos contingentes por su valor razonable, indicando aquellos que según los criterios contables no se recogían por su valor razonable y los valores contables previos fueron como sigue:

	Valor consolidado
Terrenos y Construcciones (Nota 5)	25.425.316
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	489.437
Otros activos financieros	471.667
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	243.340
Otros activos	4.216
Total activos	26.632.976
Pasivos financieros con entidades de crédito	(14.991.642)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(76.806)
Otros pasivos	(355.000)
Total pasivos y pasivos contingentes	(15.423.448)
Total activos netos	11.209.528
Coste participación (Nota 6)	10.381.129

	Valor consolidado
Reservas de fusión	828.399

19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no se han puesto de manifiesto asunto alguno susceptible de modificar las mismas o ser objeto de información adicional a la incluida en las presentes cuentas anuales.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)

INFORME DE GESTIÓN INDIVIDUAL DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

Hotel	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Nº habitaciones	Categoria	Arrendataria
Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	21/02/2018	200	4*	Gestihostels Costa Ballena, S.L. (grupo Alegria)
Meliá Valencia	Valencia	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	22/05/2019	303	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Senator Cádiz	Cádiz	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	03/12/2019	91	4*	Grupo Hoteles Playa, S.A.
NH Las Tablas	Madrid	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	30/12/2019	149	4*	NH Hoteles España, S.A.
Gran Hotel La Florida	Barcelona	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	15/01/2024	70	5*GL	Sunset Hotel Barcelona, S.A.U.
Ilunion Les Corts	Barcelona	Atom Hoteles Socimi, S.A	100%	29/02/2022	213	4*	IlunionHotels S.A.
Total					**1.026**		

Estructura organizativa.

La estructura organizativa del Grupo ATOM es la siguiente:

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

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

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

- Comité de Inversión (3 miembros)
- Gestor de Socimi: Bankinter Investment SGEIC, S.A.U.

- Gestor de Negocio: Global Mergers Acquisitions Corporate, SL (GMA Corporate)

Datos clave de la estructura de capital

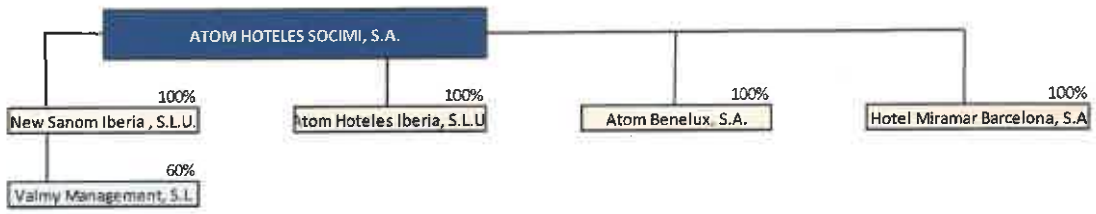
En Atom Hoteles SOCIMI, S.A. existen 853 accionistas (a 31 de diciembre de 2024), estando representado con una participación (directa o indirecta) igual o superior al 5% el 20,57% del capital. Los accionistas Bankinter, S.A. y Global Mergers Acquisitions Capital, S.L. han constituido un sindicato por el que se comprometen a agrupar sus derechos de voto y demás derechos políticos inherentes a sus acciones en la Sociedad.

	31.12.2024
Bankinter, S.A.	5,35%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.U.	5,14%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%
Global Mergers Acquisitions Capital, S.L.	5,01%
	20,57%

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Estructura de capital

El Grupo tiene la siguiente estructura:



Actividad inversora

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

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

En el presente ejercicio se han llevado a cabo reformas en los activos Hoteles Meliá Valencia e Ilunion Les Corts, actualmente se están realizando reformas en el activo Gran Hotel La Florida.

Cuenta de Resultados

Al cierre del ejercicio 2024, los ingresos ordinarios de Atom han ascendido a 20.482 miles de euros, siendo todos ellos por el arrendamiento de bienes hoteleros. El EBITDA recurrente ha sido de 14.321 miles de euros y un resultado del ejercicio de 78.921 miles de euros.

Miles de Euros	31/12/2024
Importe neto de la cifra de negocios	**20.482**
Otros ingresos de explotación	**3.644**
Otros Gastos de explotación (*)	(9.806)
EBITDA	**14.321**
Amortización del inmovilizado	(4.931)
Resultado por enajenación de inmovilizado	70.800
EBIT	**80.189**
Resultado financiero neto	(1.268)
Resultado antes de impuestos	**78.921**
Resultado del ejercicio	**78.921**

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

3. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Endeudamiento

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

Euros	31.12.2024			31.12.2023		
	Corriente	**No Corriente**	**Total**	**Corriente**	**No Corriente**	**Total**
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas con entidades de crédito	5.007.954	70.546.124	**75.554.079**	5.034.338	100.903.727	**105.938.065**
Deudas con empresas del grupo	-	1.420.075	**1.420.075**	-	1.530.250	**1.530.250**
Derivados y Otros						
Otros pasivos financieros	6.616	1.443.833	**1.450.449**	5.557	2.382.915	**2.368.472**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar						
Acreedores varios	1.496.842	-	**1.496.842**	81.156	-	**81.156**
Total pasivos financieros	**6.511.412**	**73.410.033**	**79.921.445**	**5.121.051**	**104.816.892**	**109.917.943**

Indicadores de liquidez

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad presentaba los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y pasivos corrientes), 19.247 miles de euros.
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos y los pasivos corrientes), 2,03.
- Ratio de solvencia (se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente), 1,05.

4. EVOLUCIÓN BURSATIL

La Sociedad cotizada salió al BME Growth el 27 de noviembre de 2018 con un precio por acción de 10,7 euros, y un precio de 17,28 euros por acción a cierre de ejercicio.

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

Magnitud del EPRA NAV

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

	31/12/2024	
	€ millones	**€ por acción**
EPRA NAV	557,9	17,28

ACCIONES PROPIAS

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

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

	Número	Saldo Cuenta de Valores
Saldo al 31.12.2022	12.753	114.871
Movimiento	(907)	(17.790)
Saldo al 31.12.2023	11.846	97.081
Movimiento	(143)	20.622
Saldo al 31.12.2024	11.703	117.703

CONTRIBUCIÓN FISCAL ATOM

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha participado con una contribución tributaria total por importe de 20.103 miles de euros. A continuación, se detalla, en función de la naturaleza de la imposición y el país de residencia de las sociedades, la contribución tributaria total que ha recaudado y/o soportado la Sociedad en este año:

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

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

4. PRINCIPALES RIESGOS

Riesgos

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

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

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

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

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

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

La Sociedad tiene suscritos 7 préstamos, respectivamente, con entidades financieras que cuentan con garantía hipotecaria y determinadas garantías reales, tal y como se detalla en las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio 2024.

El importe total, de la Sociedad, de las "Deudas a largo plazo" (70.546.124 euros) y "Deudas a corto plazo" (5.007.954 euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación individual auditado a 31 de diciembre de 2024 asciende a 75.554.079 euros, importe que representa un apalancamiento del 25,20%, calculado como el saldo neto contable de la financiación con entidades de crédito (minorado por el Efectivo) sobre el valor de los activos, teniendo en cuenta el porcentaje propiedad del Grupo (206.320.000 euros), de acuerdo con el informe emitido por Savills con fecha 31 de diciembre de 2024.

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

Riesgo derivado de la variación en los tipos de interés.

En lo relativo a los tipos de interés, a 31 de diciembre de 2024 el 29% (22.142.224 euros) del saldo neto contable total de las deudas del Grupo con entidades de crédito (75.554.079 euros) se encuentra referenciado a tipos de interés variable. No obstante, con el objetivo de reducir este riesgo, ha formalizado una permuta sobre tipo de interés para asegurarse un tipo de interés fijo para el Euribor, es decir, la Sociedad tiene únicamente un 12% del saldo neto contable total de las deudas referenciado a tipos de interés variable a 31 de diciembre de 2024.

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

Riesgo laboral asociado a la explotación de los activos hoteleros.

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

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

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

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

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

Siguiendo esta afirmación, la Sociedad ha llevado a cabo un análisis para las valoraciones del año 2024 en el que si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese en 50 puntos básicos de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad se habría estimado en 7.360.000 euros menos o 8.090.000 euros más. En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriesen un 5% de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en 8.670.000 euros menos o 8.780.000 euros más.

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

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

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

Riesgo de no cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

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

La Sociedad realiza un seguimiento de dichas estimaciones.

Riesgo de falta de liquidez de las acciones.

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

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

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

Riesgo de mercado

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

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

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

5. CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE Y PERSONAL

Medioambiente

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

Personal

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene 1 persona empleada.

6. ACTIVIDADES DE I+D+i Y OTROS

Actividades de I+D+i

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

7. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores es de 21 días, cumpliendo por lo tanto con el plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad.

8. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no se han puesto de manifiesto asunto alguno susceptible de modificar las mismas o ser objeto de información adicional a la incluida en las presentes cuentas anuales.

9. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Para el año 2024, se espera un que la situación macroeconómica pueda mejorar con ocasión de la moderación de la inflación y la bajada de tipos de interés. Para ello, el Grupo Atom está centrando todos sus esfuerzos en lograr una normalización de la operativa junto con sus inquilinos, seguir con la hoja de ruta marcada por la compañía y mantener su dividendo recurrente.

Grupo ATOM espera continuar con su estrategia inversora.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024

Los miembros del Consejo de Administración de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. han formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión adjuntos al 31 de diciembre de 2024 en su reunión del 31 de marzo de 2025. Todas las hojas de dichas Cuentas Anuales que comprenden el Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo, y la Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, y el Informe de Gestión, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

D. Alfonso Sáez Alonso Muñumer

D. Jaime Iñigo Guerra Azcona

D. Víctor Martí Gilabert

Dña. Esther Colom García

D. Ignacio Díaz López

D. Antonio Riestra Pita

Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe del auditor Independiente,
Estados financieros consolidados
correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2024, las inversiones inmobiliarias ascienden a 570.009.190 euros y representan el 93% del total del activo consolidado.

El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se detalla en la nota 3.4 de la memoria consolidada adjunta.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor entre el valor razonable menos costes de ventas y el valor en uso. El Grupo no ha registrado deterioro sobre sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2024, tal y como se indica en la nota 6. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo se basa en las valoraciones realizadas por el experto independiente de la Dirección. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 6 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El Grupo registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.4.

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

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

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

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente de la dirección a 31 de diciembre de 2024 sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación por escrito de su parte y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en la nota 6.
- Comparación del valor contable de las inversiones inmobiliarias con el valor incluido en la valoración.

Hemos comprobado que los desgloses incluidos en las notas 3.4. y 6 de la memoria consolidada adjunta resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

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

Otras cuestiones

Con fecha 16 de abril de 2024 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Esta comunicación se realiza para el conocimiento y uso exclusivo del Consejo de Administración y, por consiguiente, no debe utilizarse para ninguna otra finalidad.

Por último, queremos dar las gracias al Consejo de Administración, a la dirección y personal de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes por la ayuda y cooperación que nos han prestado durante nuestro trabajo.

Les saludamos atentamente,

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

María Callejo Dosset (23866)

16 de abril de 2025

AUDITORES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/10521
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado al 31 de diciembre de 2024

ÍNDICE

- Balance consolidado al 31 de diciembre de 2024
- Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024
- Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024
- Memoria consolidada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31/12/2024	31/12/2023
Inmovilizado intangible	5	**10.151.141**	-
Concesiones		10.150.643	-
Aplicaciones informáticas		498	-
Inmovilizado material	4	**25.164.894**	**121.102**
Terrenos y construcciones		23.623.844	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		372.256	121.102
Inmovilizado en curso y anticipos		1.168.794	-
Inversiones inmobiliarias	6	**570.009.190**	**626.877.990**
Terrenos		197.396.763	237.009.869
Construcciones		359.876.997	380.115.452
Mobiliario y otras instalaciones		7.715.694	7.670.676
Construcciones en curso		5.019.736	2.081.993
Inversiones financieras a largo plazo	8	**3.973.730**	**5.816.322**
Derivados		61.064	1.269.421
Otros activos financieros		3.912.666	4.546.901
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	**2.501.184**	**3.195.248**
Total Activo No Corriente		**611.800.139**	**636.010.662**
Existencias	9	**71.331**	**343.416**
Materias primas y otros aprovisionamientos		67.836	-
Anticipos a proveedores		3.495	343.416
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**6.559.689**	**5.852.620**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	3.555.223	4.586.565
Deudores varios	8	1.920.715	-
Activos por impuesto corriente	15	67.734	268.496
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	1.016.017	997.559
Inversiones financieras a corto plazo	8	**804.830**	**1.704.614**
Derivados		43.303	943.087
Fianzas		761.527	761.527
Periodificaciones a corto plazo		**74.203**	**369.312**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	**32.135.121**	**27.737.466**
Total Activo Corriente		**39.645.174**	**36.007.428**
TOTAL ACTIVOs		**651.445.313**	**672.018.090**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31/12/2024	31/12/2023
FONDOS PROPIOS		**317.152.588**	**317.877.603**
Capital	11	**32.288.750**	**32.288.750**
Prima de emisión	11	**265.146.732**	**265.146.732**
Reservas	11	**3.937.688**	**11.356.068**
Acciones propias	11	**(117.703)**	**(97.081)**
Resultado del periodo atribuible a la Sociedad Dominante	11	**86.147.121**	**9.183.134**
Dividendo a cuenta		**(70.250.000)**	-
SOCIOS EXTERNOS	13	**4.148.821**	**4.213.157**
Total Patrimonio Neto		**321.301.409**	**322.090.760**
Provisiones a largo plazo		**3.535**	-
Deudas a largo plazo	14	**300.288.736**	**333.988.801**
Deudas con entidades de crédito		288.196.760	320.132.364
Derivados		7.087.195	7.919.439
Otros pasivos financieros		5.004.781	5.936.998
Pasivo por impuesto diferido		**4.024.461**	-
Total Pasivo No Corriente		**304.316.732**	**333.988.801**
Deudas a corto plazo	14	**10.357.542**	**13.695.657**
Deudas con entidades de crédito		7.910.100	12.625.034
Derivados		1.549.353	434.486
Otros pasivos financieros		898.089	636.137
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**15.259.323**	**2.242.872**
Proveedores	14	45.541	139.095
Acreedores varios	14	2.266.555	932.763
Personal (Remuneraciones pendiente de pago)	14	2.837	-
Pasivos por impuesto corriente	14	566.938	500.505
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	12.362.712	670.509
Anticipos a clientes		14.740	-
Periodificaciones a corto plazo		**210.307**	-
Total Pasivo Corriente		**25.827.172**	**15.938.529**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**651.445.313**	**672.018.090**

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en Euros)

	Notas de la memoria	31/12/2024	31/12/2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**5, 17**	**64.995.041**	**52.267.550**
Ventas		5.552.945	-
Prestaciones de servicios		59.442.096	52.267.550
Aprovisionamientos		**(882.851)**	**-**
Consumo de mercaderías		(476.478)	-
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(406.373)	-
Gastos de personal	**16.a)**	**(2.808.874)**	**(133.414)**
Sueldos, salarios y asimilados		(2.325.930)	(116.199)
Cargas sociales		(482.944)	(17.215)
Otros gastos de explotación	**17.b)**	**(19.704.875)**	**(12.216.672)**
Servicios exteriores		(14.147.789)	(7.965.642)
Tributos		(4.729.675)	(4.251.030)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(821.809)	-
Otros gastos de gestión corriente		(5.602)	-
Amortización del inmovilizado	**4,5,6,17.c)**	**(13.242.779)**	**(10.983.225)**
Deterioro y resultado de enajenaciones del inmovilizado	**6,17.d)**	**71.956.499**	**2.671.776**
Deterioro y pérdidas		-	947.948
Resultados por enajenaciones y otras		71.956.499	1.723.828
Diferencia negativa en combinaciones de negocios	**1**	**4.560.594**	**-**
Otros resultados	**17.e)**	**141.502**	**3.000.235**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**105.014.257**	**34.606.250**
Ingresos financieros		**1.828.533**	**3.528.552**
De valores negociables y otros instrumentos financieros	**18**	1.828.533	3.528.552
Gastos financieros		**(18.869.265)**	**(18.071.264)**
Por deudas con terceros	**14,18**	(18.869.265)	(18.071.264)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		**(689.364)**	**(10.001.219)**
Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	**18**	(689.364)	(10.001.219)
RESULTADO FINANCIERO		**(17.730.096)**	**(24.543.931)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2 +19+20+21)		**87.284.161**	**10.062.319**
Impuestos sobre beneficios	**15**	(472.804)	(510.618)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO		**86.811.357**	**9.551.701**
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		86.147.121	9.183.132
Resultado atribuido a socios externos	**13**	664.236	368.569

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Euros	31/12/2024	31/12/2023
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO	**86.811.357**	**9.551.701**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	**86.811.357**	**9.551.701**
Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad Dominante	86.147.121	9.183.132
Total de ingresos y gastos atribuidos a Socios Externos	664.236	368.569

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Euros	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Reservas	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del periodo atribuido a la Sociedad Dominante	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Ajustes por cambio de valor	Socios Externos	TOTAL
SALDO AJUSTADO, 1 DE ENERO DE 2023	**32.288.750**	**269.129.644**	**1.963.137**	**(31.186.922)**	**26.113.629**	**26.825.565**	**(114.871)**	**-**	**4.216.140**	**328.863.521**
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	9.183.134	-	-	368.569	9.551.703
II. Operaciones con socios o propietarios		(3.982.912)	1.377.251	(7.149.996)	20.203.054	(26.825.565)			(371.552)	(16.378.169)
3. Distribución del resultado consolidado	-	-	1.377.251	(7.149.996)	20.203.054	(14.430.308)	-	-	-	-
4. Distribución de dividendos	-	(3.982.912)	-	-	-	(12.395.257)	-	-	(371.552)	(16.378.169)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	35.915	-	17.790	-	-	53.705
SALDO FINAL, 31 DE DICIEMBRE DE 2023	**32.288.750**	**265.146.732**	**3.340.388**	**(38.336.918)**	**46.352.598**	**9.183.134**	**(97.081)**	**-**	**4.213.157**	**322.090.760**
SALDO AJUSTADO, 1 DE ENERO DE 2024	**32.288.750**	**265.146.732**	**3.340.388**	**(38.336.918)**	**46.352.598**	**9.183.134**	**(97.081)**	**-**	**4.213.157**	**322.090.760**
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-			86.147.121	-	-	664.236	86.811.356
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	1.888.918		(9.706.056)	(79.433.134)			(728.572)	(87.978.842)
3. Distribución del resultado consolidado	-	-	1.888.918	-	(7.817.138)	(9.183.134)	-	-	(368.572)	(17.368.844)
4. Distribución de dividendos (Nota 12)	-	-	-	-	(1.888.918)		-	-	-	-
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	(70.250.000)	-	-	(360.000)	(70.610.000)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	398.758	-		(20.622)	-	-	378.135
SALDO FINAL, 31 DE DICIEMBRE DE 2024	**32.288.750**	**265.146.732**	**5.229.306**	**(37.938.160)**	**36.646.542**	**15.897.121**	**(117.703)**	**-**	**4.148.821**	**321.301.409**

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en Euros)

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del periodo antes de impuestos		**87.284.161**	**10.062.319**
2. Ajustes del resultado		**(44.722.409)**	**32.855.380**
a) Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado (+)	4,5,6,17	13.242.779	10.983.225
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8	821.809	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias	6	(71.956.499)	(2.671.776)
g) Ingresos financieros (-)	18	(1.828.533)	(3.528.552)
h) Gastos financieros (+)	18	18.869.265	18.071.264
i) Variación de valor razonable en instrumentos financieros	18	689.364	10.001.219
j) Diferencia negativa en combinaciones de negocios	1	(4.560.594)	-
3. Cambios en el capital corriente		**3.131.322**	**(4.488.462)**
a) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		292.157	175.838
b) Existencias (+/-)		339.920	-
c) Otros activos corrientes (+/-)		2.198.765	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		24.136	(625.905)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		467.103	4.133
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(190.760)	(4.042.528)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(14.273.670)**	**(10.954.650)**
a) Pagos de intereses (-)		(16.817.668)	(18.071.264)
c) Cobros de intereses (+)		559.112	7.116.614
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	15	283.486	-
e) Otros pagos (cobros) (+/-)	8	1.701.400	-
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)		**31.419.404**	**27.474.587**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		**(62.222.558)**	**(110.490.822)**
c) Inmovilizado material	4	(1.461.395	12.535
d) Inversiones inmobiliarias	6	(34.905.632)	(110.503.357)
e) Otros activos financieros	1	(25.855.531)	-
7. Cobros por desinversiones (+)		**149.698.932**	**117.500.000**
d) Inversiones inmobiliarias	6	**149.698.932**	117.500.000
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (6+7)		**87.476.374**	**7.009.178**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**(20.622)**	**(2.431)**
a) Emisión de Instrumentos de patrimonio (+)	11	(20.622)	(2.431)
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(38.702.134)**	**(8.235.836)**
a) Emisión (+)		14.300.000	203.783.991
2. Deudas con entidades de crédito (+)	14	14.300.000	203.783.991
b) Devolución (-)		(53.002.134)	(212.019.827)
2. Deudas con entidades de crédito (-)	14	(53.002.134)	(212.019.827)
10. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos		**(75.775.367)**	**(16.378.169)**
a) Pago (-) / emisión (+)	11	(75.775.367)	(16.378.169)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (9+10+11)		**(114.498.123)**	**(24.616.436)**
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		**4.397.655**	**9.867.329**
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		17.870.137	17.870.137
Efectivo o equivalentes al final del periodo	10	32.135.121	27.737.466

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)

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 la Nota 1.b), por lo tanto, el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018 fue el primero en el que existe grupo de sociedades y la Sociedad está obligada a presentar Cuentas Anuales consolidadas.

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

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

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

La Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes (conjuntamente "el Grupo") tienen como objeto social:

a) El arrendamiento, adquisición y transmisión, por cualquier título o causa de inmuebles urbanos, incluidos solares y edificaciones de cualquier clase, excepto el arrendamiento financiero o leasing y cualesquiera otras actividades reservadas por ley a sociedades especiales.

b) La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva.

e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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

Durante el ejercicio 2024 y 2023, la actividad principal del Grupo ha consistido en la explotación y arrendamiento de bienes inmuebles.

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

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

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

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

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

Con fecha 31 de marzo de 2025, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2024, cuenta con 853 accionistas, que poseen el 99,96% de las acciones de la Sociedad, ninguno de ellos tiene control. El 0,037% de las acciones restantes, las tiene la Sociedad en autocartera (ver 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.

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

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

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

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

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

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

   La Sociedad es dominante del Grupo Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, y como tal los requisitos de inversión establecidos se calculan sobre las cifras que figuran en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

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

   El plazo se computará:

   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 Dominante deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (véase nota 2.i).

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

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

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

Sociedades Consolidadas en el Grupo:

De conformidad con los criterios del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, a continuación, se detalla la información relacionada con las distintas sociedades que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, así como el método aplicado para su consolidación:

31/12/2024

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

31/12/2023

Sociedades	País	Objeto Social	Fecha de adquisición/ constitución	% Participación	Auditada
Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (1) (4)	España	(4)	22 de marzo de 2018	100,00%	Sí (*)
New Sanom Iberia, S.L.U. (2) (5)	España	(5)	28 de septiembre de 2018	100,00%	No
Valmy Management, S.L. (6)	España	(6)	7 de febrero de 2018	60,00% (9)	No
Atom Benelux, S.A. (3)	Bélgica	(7)	24 de enero de 2020	100,00%	No

(*) Auditada por KPMG Auditores, S.L..
(**) Auditoría en curso por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Arrendamiento, adquisición y transmisión, por cualquier título o causa de inmuebles urbanos o rústicos, incluidos solares y edificaciones de cualquier clase, excepto el arrendamiento financiero o leasing y cualesquiera otras actividades reservadas por ley a sociedades especiales.

- La adquisición, explotación, arrendamiento no financiero y enajenación de toda clase de inmuebles rústicos y urbanos, así como de urbanizaciones ya efectuadas.

- La promoción inmobiliaria.

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

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

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

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

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

Ninguna de las Sociedades dependientes cotiza en Bolsa.

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

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

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

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

1) Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:

a) Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.

b) Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.

c) Que la Sociedad Dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.

d) Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por ésta.

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

Combinación de negocios

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

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

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

Contraprestación	**Euros (*)**
Efectivo pagado	25.855.531
Total contraprestación	**25.855.531**

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

Diferencia negativa	**4.560.594**

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

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

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes. Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2024 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los principios de consolidación aplicados son los establecidos en el Real Decreto 1159/2010, por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, 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 las Cuentas Anuales Consolidadas, los Administradores de la Sociedad dominante han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

Vidas útiles de los activos inmobiliarios

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

Evaluación de la recuperabilidad de los activos inmobiliarios

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

En caso de que el sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se viesen afectados negativamente por cualquier causa (como por ejemplo pandemias, catástrofes naturales o crisis económicas), los arrendatarios de los hoteles podrían sufrir descensos en su ratio de ocupación hotelera y/o en su precio medio diario por habitación, lo que podría provocar un empeoramiento de su situación financiera y, por tanto, intentos por parte de los arrendatarios de renegociar sus actuales contratos de arrendamiento en condiciones más desfavorables para el Grupo, incumplimientos o incluso la resolución de dichos contratos. Adicionalmente, la mayoría de los contratos de arrendamiento de los hoteles del Grupo contienen cláusulas que contemplan un componente variable en las rentas pactadas en función de determinados ingresos obtenidos por sus arrendatarios. Por tanto, cualquier descenso en la actividad turística en las ciudades donde se encuentran los hoteles propiedad del Grupo que afectara a la ocupación de los mismos podría reducir directamente los ingresos del Grupo y afectar, en consecuencia, al cumplimiento de sus previsiones o estimaciones.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

Cumplimiento de los requisitos que regulan el régimen de SOCIMI

Adicionalmente la Sociedad Dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad Dominante está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores de la Sociedad Dominante realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, los administradores de la Sociedad dominante consideran que dichos requisitos están siendo cumplidos en los términos y plazos fijados.

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 del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 27 de junio de 2024.

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 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

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

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

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

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

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

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de estas Cuentas Anuales Consolidadas 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 estas Cuentas Anuales Consolidadas de las sociedades del Grupo se incorporan a las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo por el método de integración global.

Este método requiere lo siguiente:

1. Homogeneización temporal. Las Cuentas Anuales Consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las Cuentas Anuales Consolidadas de la sociedad obligada a consolidar.

2. Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las Cuentas Anuales Consolidadas de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubiera valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

3. Agregación. Las diferentes partidas de las Cuentas Anuales Individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

4. Eliminación inversión-patrimonio neto. Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la Sociedad Dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

5. Participación de socios externos. La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.

6. Eliminaciones de partidas intragrupo. Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

d) Modificación de la participación sin pérdida de control

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

a) No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;

b) El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;

c) Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;

d) La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se mostrará en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido;

e) El ajuste necesario resultante de los puntos a), b) y c) anteriores se contabilizará en reservas.

e) Pérdida de control

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

a) Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las Cuentas Anuales Individuales;

b) Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida y se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;

c) La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro;

d) Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

3.2. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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, 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 a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

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

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

3.3. INMOVILIZADO MATERIAL

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

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

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

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

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

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

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

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

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

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

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

3.4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con hoteles que se encuentran arrendados a terceros. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

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

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

El Grupo reclasifica un inmovilizado material a inversión inmobiliaria cuando deja de utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos y se 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 el Grupo evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que pudieran proceder. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

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

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

Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro de valor.

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

Para estimar el valor recuperable, el Grupo estima el valor razonable de las inversiones inmobiliarias sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos independientes, siendo la fecha de valoración 31 de diciembre de 2024 habiendo sido realizada por Savills, estando detallada la metodología e hipótesis utilizadas a tales efectos en la Nota 6 de las presentes notas explicativas.

3.5. ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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 considerar 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.

3.6. EXISTENCIAS

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

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

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

3.7. PASIVOS FINANCIEROS

a) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

a) Pasivos que se mantienen para negociar.

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

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

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

Valoración inicial y posterior

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

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

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

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

3.8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

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

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

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

3.9. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

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

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

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

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.

3.10. CLASIFICACIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS ENTRE CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doces 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 las cuentas anuales sean formuladas.

3.11. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos derivados de la actividad de arrendamiento se reconocen según lo descrito en la nota 3.12.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

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

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

Los ingresos ordinarios procedentes de la vena de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetarios 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 viene o prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

Ingresos por intereses y dividendos

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

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

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

3.12. ARRENDAMIENTOS

Contabilidad del arrendador

Arrendamiento Operativo

El Grupo tiene como actividad ordinaria el arrendamiento de activos inmobiliarios bajo contratos de arrendamiento operativo a terceros.

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

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en el apartado 3.3.

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

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

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.

3.13. ELEMENTOS PATRIMONIALES DE NATURALEZA MEDIOAMBIENTAL

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

3.14. PATRIMONIO NETO

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

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

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

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

3.15. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en la fecha en la que se realiza la operación.

- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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 de la Sociedad dominante en la formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas diferencian entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

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

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

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

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

3.16. 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, 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 31/12/2023	Altas Combinación negocios	Altas	Traspasos	Saldo final 31/12/2024
Coste					
Construcciones	-	24.487.856	-	-	24.487.856
Inversiones en instalaciones y mobiliario	5.709.651	135.609	292.601	(5.709.651)	428.210
Inmovilizado en curso	-		1.168.794	-	1.168.794
Total coste	**5.709.651**	**24.623.465**	**1.461.395**	**(5.709.651)**	**26.084.860**
Amortización Acumulada					
Construcciones	-	-	(864.012)	-	(864.012)
Inversiones en instalaciones y mobiliario	(5.588.550)	-	(55.954)	5.588.550	(55.954)
Total amortización acumulada	**(5.588.550)**	**-**	**(919.966)**	**5.588.550**	**(919.966)**
Valor Neto Contable	**121.101**	**24.623.465**	**541.429**	**(121.101)**	**25.164.894**

	Saldo Inicial 31/12/2022	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final 31/12/2023
Coste					
Inversiones en instalaciones y mobiliario	**5.709.651**	**-**	**-**	**-**	**5.709.651**
Total coste	**5.709.651**	**-**	**-**	**-**	**5.709.651**
Amortización Acumulada					
Inversiones en instalaciones y mobiliario	**(5.576.323)**	(12.227)	**-**	**-**	**(5.588.550)**
Total amortización acumulada	**(5.576.323)**	**(12.227)**	**-**	**-**	**(5.588.550)**
Valor Neto Contable	**133.328**	**(12.227)**	**-**	**-**	**121.101**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, las altas de inmovilizado material corresponden a la adquisición del Hotel Miramar (Barcelona), a través de la compra de las acciones de la sociedad Hotel Miramar Barcelona, S.A., quedando como sociedad dependiente directa de Atom Hoteles Socimi, S.A. (Nota 1).

Las reclasificaciones corresponden con inmovilizado que forma parte de ciertos hoteles incluidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias.

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 31/12/2023	Altas Combinación negocios	Altas	Saldo final 31/12/2024
Coste				
Concesiones	-	10.412.144	-	10.412.144
Aplicaciones informáticas	-	758	-	758
Total coste	**-**	**10.412.902**	**-**	**10.412.902**
Amortización Acumulada				
Concesiones	-	-	(261.501)	(261.501)
Aplicaciones informáticas	-	-	(260)	(260)
Total amortización acumulada	**-**	**-**	**(261.761)**	**(261.761)**
Valor Neto Contable	**-**	**10.412.902**	**(261.761)**	**10.151.141**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, las altas de inmovilizado intangible corresponden a la adquisición del Hotel Miramar (Barcelona), a través de la compra de las acciones de la sociedad Hotel Miramar Barcelona, S.A., quedando como sociedad dependiente directa de Atom Hoteles Socimi, S.A. El activo intangible adquirido en la combinación de negocios corresponde a la concesión con el Gobierno local sobre el terreno sobre el que se ha construido el Hotel Miramar, la misma tiene una duración hasta el año 2051.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Saldo Inicial 1/01/2024	Altas	Bajas	Otros	Traspasos	Saldo final 31/12/2024
Coste						
Terrenos	**237.009.869**	5.453.700	(45.066.806)	-	-	**197.396.763**
Construcciones	**432.479.971**	22.120.131	(39.746.857)	5.546.241	3.470.391	**423.869.877**
Construcciones en curso	**2.081.993**	6.408.134		-	(3.470.391)	**5.019.736**
Inversiones en instalaciones y mobiliario	**8.505.581**	923.728	(307.428)	(343.126)	5.709.651	**14.488.406**
Total coste	**680.077.414**	**34.905.693**	**(85.121.091)**	**5.203.115**	**5.709.651**	**640.774.782**
Amortización Acumulada						
Construcciones	**(52.364.520)**	(11.276.188)	5.194.068	(5.546.241)	-	**(63.992.881)**
Inversiones en instalaciones y mobiliario	**(834.905)**	(784.864)	92.481	343.126	(5.588.549)	**(6.772.711)**
Total amortización acumulada	**(53.199.425)**	**(12.061.052)**	**5.286.549**	**(5.203.115)**	**(5.588.549)**	**(70.765.592)**
Valor Neto Contable	**626.877.989**	**22.844.641**	**(79.834.542)**	-	**121.102**	**570.009.190**

Las altas de inversiones inmobiliarias corresponden fundamentalmente a la adquisición del Gran Hotel La Florida (Barcelona) el 15 de enero de 2024, por parte de la sociedad dominante y a las reformas llevadas a cabo en los hoteles Meliá Sevilla, Ilunion Les Corts y Calas de Mallorca. En el inmovilizado en cuso se han registrado el importe de las obras que se están llevando a cabo principalmente en los hoteles Meliá La Palma y Gran Hotel La Florida que se estima finalizarán en 2025.

También se registran principalmente las obras de reforma de los hoteles Meliá Valencia, Club Europa, Calas de Mallorca, Palmanova Park, Sol La Palma y AC Baqueira.

Las bajas de 2024 corresponden fundamentalmente a la venta, por parte de la sociedad dominante, de los siguientes hoteles:

Labranda Costa Mogán, ubicado en Mogán (Gran Canaria), su venta se ha producido el 15 de mayo de 2024 y como resultado de la misma se ha devengado una plusvalía de 14,5 millones de euros, que ha sido registrada en el epígrafe "Deterioro y Resultado Enajenaciones del Inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias. El precio de la compraventa es de 31,7 millones de euros, que se han desembolsado íntegramente en la fecha de la transmisión del inmueble.

Exe Coruña, ubicado en A Coruña, vendido con fecha 31 de julio de 2024 y que ha generado una plusvalía de 4,9 millones de euros, que ha sido registrada en el epígrafe "Deterioro y Resultado Enajenaciones del Inmovilizado" de la cuenta de pérdida. El precio de la compraventa es de 17,2 millones de euros, que se han desembolsado íntegramente en la fecha de la transmisión del inmueble.

Labrada Costa Adeje, vendido el 18 de diciembre de 2024, y como resultado de esta se ha generado una plusvalía de 52,6 millones de euros, que ha sido registrada en el epígrafe "Deterioro y Resultado Enajenaciones del Inmovilizado" de la cuenta de pérdida. El precio neto de la compraventa es de 110 millones de euros, que se han desembolsado íntegramente en la fecha de la transmisión del inmueble.

	Saldo Inicial 1/01/2023	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final 31/12/2023
Coste					
Terrenos	**241.846.043**	-	(4.836.174)	-	**237.009.869**
Construcciones	**441.384.803**	6.038.480	(14.943.312)	-	**432.479.971**
Construcciones en curso	**1.462.263**	619.730	-	-	**2.081.993**
Inversiones en instalaciones y mobiliario	**4.752.244**	3.845.146	(91.809)	-	**8.505.581**
Total coste	**689.445.353**	**10.503.356**	**(19.871.295)**	-	**680.077.414**
Amortización Acumulada					
Construcciones	**(43.131.854)**	(10.534.041)	1.301.375	-	**(52.364.520)**
Inversiones en instalaciones y mobiliario	**(385.721)**	(449.184)	-	-	**(834.905)**
Total amortización acumulada	**(43.517.575)**	**(10.983.225)**	**1.301.375**	-	**(53.199.425)**
Deterioro					
Deterioro	**(947.948)**	-	947.948	-	-
Total deterioro	**(947.948)**	-	**947.948**	-	-
Valor Neto Contable	**644.979.830**	**(479.868)**	**(17.621.972)**	-	**626.877.990**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, las altas de inversiones inmobiliarias correspondieron fundamentalmente a la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.A., por las obras que se están llevando a cabo en el Hotel Fergus Club Palmanova Park (ver Nota 4.a) y el hotel Sol La Palma, y en la Sociedad dominante por adquisiciones de instalaciones y mobiliario y las reformas llevadas a cabo en los hoteles Exe Coruña e Ilunion Les Corts, así como las reformas que se estaban realizando en el hotel Meliá Valencia, que se encontraban registradas en construcciones en curso que se estimaba finalizarían en 2024, teniendo pendiente a la fecha de cierre del ejercicio 2023 unos compromisos por importe de 800.864 euros.

Las bajas de 2023 correspondieron fundamentalmente a la venta de dos hoteles. El hotel Ibersol Antemare Spa, ubicado en Sitges (Barcelona), fue vendido por parte de la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L. con fecha 17 de marzo de 2023. El precio de venta fue de 10 millones de euros, que se desembolsaron íntegramente en la fecha de la transmisión del inmueble, habiéndose generado como resultado una plusvalía por importe de 333 miles de euros. Asimismo, se ha produjo la venta del Hotel AC Ciudad de Sevilla el 17 de diciembre de 2023 por un precio de venta de 7,5 millones de euros, desembolsados íntegramente en la fecha de la transmisión. Esta venta generó una plusvalía de 1.389 miles de euros.

Adicionalmente, el 22 de enero de 2024 se elevó a público el acuerdo que la Sociedad dominante alcanzó con la parte vendedora del hotel Meliá Valencia, a la que la Sociedad reclamaba una serie de penalizaciones por reparaciones, por las que finalmente, la Sociedad dominante renunció a las mismas y la parte vendedora renunció al cobro del importe retenido por importe de 3.000 miles de euros que se encontraban pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 dentro del epígrafe de Otros pasivos financieros del pasivo corriente. En estas circunstancias, a 31 de diciembre de 2023, el Grupo dio de baja el pasivo que mantenía registrado a 31 de diciembre de 2022, y al mismo tiempo, registró una reducción del precio de adquisición de dicho inmueble, que figura entre las bajas del ejercicio 2023 por 3.000 miles de euros (véanse notas 12 y 22).

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

El desglose y composición por conceptos del patrimonio inmobiliario del Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 por sociedad del Grupo es el siguiente (en euros):

31/12/2024 Sociedad	Coste terrenos	Coste construcciones	Coste Instalaciones	Construcción en curso	Am. Ac. Construcciones	Am. Ac. Instalaciones	Valor neto contable
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	41.510.528	112.742.306	872.818	1.238.854	(15.311.856)	(108.193)	140.944.457
Atom Benelux, S.A.	629.922	13.849.402	5.494.189		(1.008.265)	(3.364.380)	15.600.868
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	127.539.113	280.514.356	7.728.231	3.780.882	(44.198.340)	(3.220.511)	372.143.731
Valmy Management, S.L.	27.717.200	16.763.813	393.168		(3.474.420)	(79.627)	41.320.134
Total	**197.396.763**	**423.869.877**	**14.488.406**	**5.019.736**	**(63.992.881)**	**(6.772.711)**	**570.009.190**

31/12/2023 Sociedad	Coste terrenos	Coste construcciones	Coste Instalaciones	Amortización acumulada	Deterioros	Valor neto contable
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	79.433.162	133.790.756	1.973.929	(13.353.081)	-	201.844.766
Atom Benelux, S.A.	629.922	7.635.100	3.357.748	(1.017.879)	-	10.604.891
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	129.300.442	270.817.991	4.911.496	(35.875.687)	-	369.154.242
Valmy Management, S.L.	27.646.343	20.236.124	344.401	(2.952.777)	-	45.274.091
Total	**237.009.869**	**432.479.971**	**10.587.574**	**(53.199.424)**	**-**	**626.877.990**

b) Pérdidas por deterioro

El Grupo registró a cierre del ejercicio 2023 un ingreso por reversión de deterioro por 947.948 euros correspondientes a los inmuebles Fergus Club Europa y Calas de Mallorca, pertenecientes a la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.

A 31 de diciembre de 2024 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 2024, por el experto independiente Savills, reflejan adecuadamente el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y no han identificado indicios de deterioro en ninguna de las inversiones inmobiliarias a fecha 31 de diciembre de 2024.

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 y, en su caso, los previsibles.

El importe total resultante de la valoración realizada para los inmuebles del Grupo es el siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
Grupo Atom Hoteles SOCIMI (1)	832.033.000	847.596.000
Total	**832.033.000**	**847.596.000**

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

Las tasas de descuento utilizadas por Savills a 31 de diciembre de 2024 se han situado entre el 7% y el 9,5% (a 31 de diciembre de 2023 se situaron entre el 7% y el 10%) en función del activo. Asimismo, la Exit Yield utilizadas se han situado entre el 4,75% y el 8,8% (a 31 de diciembre de 2023 se situaron entre el 4,75% y el 8%).

El Grupo, conjuntamente con los expertos independientes, llevó a cabo un análisis de sensibilidad para las valoraciones, tanto a 31 de diciembre de 2024 como a 31 de diciembre de 2023.

A 31 de diciembre de 2024, si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese en 50 puntos básicos de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo se habría estimado en 30.580.000 euros de menor valor o 32.170.000 euros de mayor valor. En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriesen un 5% de las estimaciones de la dirección y los administradores de la Sociedad dominante, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en 32.370.000 euros de menor valor o 34.070.000 euros de mayor valor. Para las valoraciones de diciembre de 2023, si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese en 50 puntos básicos de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo se habría estimado en 38.301.000 euros menos o 24.179.000 euros más. En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriesen un 5% de las estimaciones de la dirección y los administradores de la Sociedad dominante, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en 41.891.000 euros menos o 26.939.000 euros más.

c) Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

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

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 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no existen elementos totalmente amortizados.

f) Otra información

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio relacionadas con elementos de inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no existen inversiones inmobiliarias sujetas a embargos, litigios u otras restricciones para su uso.

El Grupo tiene el 100% de las inversiones inmobiliarias, que son establecimientos hoteleros, arrendadas a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

La actividad a la que se destinan las inversiones inmobiliarias del Grupo es a la actividad hotelera.

NOTA 7. ARRENDAMIENTOS

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

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

Los ingresos procedentes de dichos arrendamientos han ascendido a 57.961.379 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 (52.267.550 euros a 31 de diciembre de 2023) (Nota 17).

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

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

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

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente, siguiendo el criterio de la renta mínima:

Euros	31/12/2024	31/12/2023
En un año	33.966.981	42.034.307
Entre uno y cinco años	115.061.868	147.517.328
Más de cinco años	63.154.179	104.439.809
Total	**209.183.028**	**293.991.444**

El importe de las rentas variables devengadas en 2024 y contabilizadas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2024 ha ascendido a 16.447 miles de euros (12.477 miles de euros en el ejercicio 2023).

Además de la dotación a la amortización desglosada en la Nota 6, los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 corresponden fundamentalmente a:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles por importe de 3.919.432 euros (3.319.601 euros a 31 de diciembre de 2023).
- Seguros por importe de 723.438 euros (382.767 euros a 31 de diciembre de 2023).

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)	31/12/2024	31/12/2023
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	61.064	1.269.421
Activos financieros a coste amortizado	6.413.850	7.742.149
Activos financieros no corrientes	**6.474.914**	**9.011.570**
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	43.303	943.087
Activos financieros a coste amortizado	6.237.465	5.348.092
Activos financieros corrientes	**6.280.768**	**6.291.179**
	12.755.682	**15.302.749**

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el valor contable de los activos financieros a coste amortizado no difiere significativamente de su valor razonable.

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.

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

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias corrientes		
Derivados largo plazo	61.064	1.269.421
Derivados corto plazo	43.303	943.087
	104.367	**2.212.508**
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias corrientes		
Derivados largo plazo	(7.087.195)	(7.919.439)
Derivados corto plazo	(1.549.353)	(434.486)
	(8.636.548)	**(8.353.925)**
	(8.532.181)	**(6.141.417)**

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

Con motivo de la adquisición del activo GranHotel La Florida, se ha dado de alta en el ejercicio 2024 derivado, contratado con Kutxabank, para cubrir el riesgo de tipo de interés del préstamo que lo financia.

Este importe corresponde a los derivados sobre tipo de interés contratados por el Grupo:

31/12/2024	Nocional vivo	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	12.917.143	09/05/2024	17/01/2039	21.837
				(517.913)
Atom Benelux, S.A.	4.575.000	28/07/2022	30/07/2029	82.530
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	168.895.000	04/07/2023	28/06/2030	(6.569.282)
				(1.549.353)
Total	**186.387.143**			**(8.532.181)**

La variación en el valor razonable de los derivados financieros se ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 689.364 euros

A continuación, se muestra un detalle por sociedad de los derivados sobre tipos de interés del Grupo, cuya valoración ha implicado el reconocimiento de un activo financiero:

31/12/2023	Nocional vivo	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	34.687.640	20/12/2019	18/12/2026	2.065.405
Atom Benelux, S.A.	5.718.750	28/07/2022	30/07/2029	147.103
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	168.895.000	04/07/2023	28/06/2030	(8.353.925)
Total	**209.301.390**			**(6.141.417)**

En el ejercicio 2023, el Grupo procedió a cancelar el derivado vinculado a la antigua financiación de Atom Hoteles Iberia, S.L.U., con motivo del vencimiento del mismo y la firma de la nueva financiación de dicha sociedad. El impacto en la cuenta de resultados como consecuencia de esta operación fue de 1.231 miles euros.

Activos financieros a coste amortizado

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Activos financieros a coste amortizado no corrientes		
Depósitos y fianzas	3.912.666	4.546.901
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.501.184	3.195.248
	6.413.850	**7.742.149**
Activos financieros a coste amortizado corrientes		
Depósitos y fianzas	761.527	761.527
Otros deudores	1.920.715	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.555.223	4.586.565
	6.237.465	**5.348.092**
	12.651.315	**13.090.241**

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 4º trimestre de 2024, 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.

El epígrafe de Depósitos y fianzas a corto plazo incluye un depósito por importe de 667.000 euros que fue contratado el 29 de febrero de 2024 y con vencimiento el 29 de febrero de 2025. El mismo tiene un interés nominal anual del 0,01%.

b) Desglose por vencimientos

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

Euros	1/01/2025 a 31/12/2025	1/01/2026 a 31/12/2026	1/01/2027 a 31/12/2027	1/01/2028 a 31/12/2028	Años posteriores	Total
Derivados	43.303	-	-	-	61.064	104.367
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.555.223	502.980	295.891	295.890	1.406.423	6.056.407
Otros deudores	1.920.715					1.920.715
Depósitos y fianzas	761.527	-	-	-	3.912.666	4.674.193
Total activos financieros	**6.280.768**	**502.980**	**295.891**	**295.890**	**5.380.153**	**12.755.682**

Dentro de "Depósitos y fianzas", el Grupo incluye fundamentalmente los depósitos y fianzas recibidas de los arrendatarios de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo, que han sido depositadas en los organismos oficiales correspondientes. En otros deudores se incluye un saldo de IVA/IGIC a favor del grupo, pendiente de declaración a fecha de cierre del ejercicio.

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

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

No se han producido pérdidas por deterioro, ni reversión de las mismas de cuentas a cobrar de clientes en el ejercicio 2023.

NOTA 9. EXISTENCIAS

La totalidad del importe registrado en este epígrafe corresponde a anticipos a proveedores en todas las sociedades del Grupo a excepción de Hotel Miramar Barcelona, S.A. que registra existencias de materias primas, productos terminados u otros aprovisionamientos por importe de 67.836 euros.

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 ninguna de las sociedades del Grupo tiene compromisos de compra o venta de existencias.

NOTA 10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se desglosa del siguiente modo:

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Efectivo	32.135.121	27.737.466
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**32.135.121**	**27.737.466**

Este epígrafe incluye efectivo en caja, cuentas corrientes y depósitos bancarios a la vista.

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo tiene restricciones de disposición de tesorería por importe de 3.331.305 euros (4.612.826 euros al 31 de diciembre de 2023) en virtud de determinados contratos de financiación (Nota 14), que 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 a la fecha de constitución de la Sociedad Dominante se componía de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por los accionistas Bankinter Investment, S.A. y Global Mergers Acquisitions Capital, S.L. (anteriormente denominada Global Myner Advisors Capital Invest, S.L.).

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

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

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

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

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

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

El 19 de abril de 2023 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 12.395.257 euros.

La prima de emisión es de libre disposición, hasta que el valor de patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social.

El detalle del capital y prima de emisión de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Euros	Capital Escriturado	Prima de Emisión
Saldo Inicial, 01/01/2023	**32.288.750**	**269.129.644**
Bajas	**-**	**(3.982.912)**
Saldo Final, 31/12/2023	**32.288.750**	**265.146.732**
Saldo Final, 31/12/2024	**32.288.750**	**265.146.732**

La Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2024, cuenta con 853 accionistas, que poseen el 99,96% de las acciones de la Sociedad, ninguno de ellos tiene control (Ver Nota 1). El 0,037% de las acciones restantes, las tiene la Sociedad en autocartera.

El detalle de los principales accionistas al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2024	31.12.2023
Bankinter Investment, S.A.	5,35%	5,35%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.U.	5,14%	5,07%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%	5,07%
Global Mergers Acquistions Capital, S.L.	5,01%	5,01%
	20,57%	**20,50%**

b) Reservas

El desglose de las reservas del Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Euros	31/12/2024	31/12/2023
Otras reservas y resultados de ejercicios anteriores	(37.938.160)	(38.336.918)
Reserva legal	5.229.306	3.340.388
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	36.646.542	46.357.758
Total Reservas	**3.937.688**	**11.361.228**

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

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

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

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

Con fecha 19 de abril de 2023, fecha correspondiente a la Junta General de Accionistas de ATOM, la Sociedad ha dotado la reserva legal por un importe de 1.337.251 euros.

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.

Otras reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

Acciones 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 2024 y 2032 han sido los siguientes:

	Número	Saldo Cuenta de Valores
Saldo al 31.12.2022	12.753	114.871
Movimiento	(907)	(17.790)
Saldo al 31.12.2023	11.846	97.081
Movimiento	(143)	20.622
Saldo al 31.12.2024	11.703	117.703

Pago de dividendos

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada el 27 de junio de 2024 acordó un reparto de dividendos con cargo a

i) Los beneficios del ejercicio 2023, una vez aplicados los resultados de la Sociedad Dominante, de conformidad con el párrafo anterior, en la cantidad de 17.000.271 euros.

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

NOTA 12. RESULTADO DEL EJERCICIO

a) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2024, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, así como la distribución del resultado del ejercicio 2023 aprobada por la Junta General de Accionistas el 27 de junio de 2024, es la siguiente:

(Euros)	31.12.2024	31.12.2023
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (Beneficios)	78.920.840	18.889.190
	78.920.840	**18.889.190**
Aplicación		
Dividendos	77.692.396	17.000.271
Reserva legal	1.228.444	1.888.919

	78.920.840	**18.889.190**

Se propone a la Junta de accionistas que, 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, un reparto de dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2024, una vez aplicados los resultados de la Sociedad, de conformidad con el párrafo anterior, en la cantidad de 77.692.397 euros.

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

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

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

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.

c) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, es la siguiente (expresado en euros):

Beneficios/ (pérdidas)	Resultados individuales 31/12/2024	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 31/12/20234
Atom Hoteles Socimi, S.A.	78.920.840	(1.716.293)	77.204.547
Atom Benelux	(1.053.907)	(106.084)	(1.159.991)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U	5.475.209	6.117.275	11.592.484
New Sanom Iberia, S.L.U.	1.079.145	(1.092.853)	(13.708)
Valmy Management, S.L.	1.660.584	(166.669)	1.493.915
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	(2.305.890)	-	(2.305.890)
Total	**83.775.981**	**3.035.376**	**86.811.357**

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023, es la siguiente (expresado en euros):

Beneficios/ (pérdidas)	Resultados individuales 31/12/2023	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 31/12/2023
Atom Hoteles Socimi, S.A.	19.596.192	(16.215.397)	3.380.795
Atom Benelux	(495.082)	53.419	(441.663)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U	10.567.020	(5.739.683)	4.827.337
New Sanom Iberia, S.L.U.	539.957	(557.329)	(17.372)
Valmy Management, S.L.	921.421	512.614	1.434.035
Total	**31.129.508**	**(21.946.376)**	**9.183.132**

NOTA 13. SOCIOS EXTERNOS

El movimiento por sociedades consolidadas, del saldo de los capítulos "Socios Externos" del balance consolidado a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 y "Resultado atribuido a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Euros	Valmy Management, S.L.	Total
Saldo a 1 de enero de 2023	**4.216.139**	**4.216.139**
Participación en el resultado del periodo	**368.569**	**368.569**
Distribución de dividendos	**(371.552)**	**(371.552)**
Saldo a 31 de diciembre de 2023	**4.213.156**	**4.213.156**
Participación en el resultado del periodo	**664.235**	**664.236**
Distribución de dividendos	**(728.571)**	**(728.571)**
Saldo a 31 de diciembre de 2024	**4.148.821**	**4.148.821**

El detalle de aquellas entidades vinculadas al Grupo sin pertenecer a éste, que directamente o mediante entidades dependientes, poseen una participación en el patrimonio neto de alguna entidad del Grupo a 31 de diciembre de 2024, al igual que a 31 de diciembre de 2023, 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 pasivos financieros es el siguiente:

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdida y ganancias (Nota 8)	7.087.195	7.919.439
Pasivos financieros a coste amortizado	293.201.541	326.069.362
Pasivos financieros no corrientes	**300.288.736**	**333.983.646**
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdida y ganancias (Nota 8)	1.549.353	434.486
Pasivos financieros a coste amortizado	11.137.862	14.333.029
Pasivos financieros corrientes	**12.687.215**	**14.767.515**
	312.975.951	**348.751.161**

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el valor contable de los pasivos financieros a coste amortizado no difiere significativamente de su valor razonable.

Pasivos financieros a coste amortizado

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Pasivos financieros a coste amortizado no corrientes		
Deudas con entidades de crédito	288.196.760	320.132.364
Otros pasivos financieros no corrientes	5.004.781	5.936.998
Total no corrientes	**293.201.541**	**326.069.362**
Pasivos financieros a coste amortizado corrientes		
Deudas con entidades de crédito	7.910.100	12.625.034
Otros pasivos financieros corrientes	898.089	636.137
Proveedores	45.541	139.095
Acreedores varios	2.266.555	932.763
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	2.837	-
Anticipos de clientes	14.740	-
Total corrientes	**11.137.862**	**14.333.029**
Total pasivos financieros a coste amortizado	**304.339.403**	**340.402.391**

El saldo total pendiente de liquidar al personal corresponde a la plantilla que explota el Hotel Miramar Barcelona, al igual que los anticipos de clientes que en su totalidad corresponden a reservas de espacios para eventos futuros en el Hotel Miramar Barcelona.

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 encuentran deudas a corto plazo con proveedores de inmovilizado.

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

Sociedad	Entidad prestataria	Nota	Corriente	No corriente	Total
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha	a)	482.094	7.450.986	**7.933.080**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander	b)	1.817.525	20.512.141	**22.329.666**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Abanca	c)	407.389	6.401.739	**6.809.128**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	d)	578.571	9.986.559	**10.565.130**
Valmy Management, S.L.	Banco Sabadell	e)	1.553.376	21.506.283	**23.059.659**
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sindicado – (Agente BBVA)	f)	993.500	191.126.693	**192.120.193**
Atom Benelux, S.A.	Caixabank	g)	355.270	5.017.661	**5.372.931**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	h)	751.339	12.956.590	**13.707.929**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	i)	76.979	1.279.931	**1.356.910**
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	j)	894.057	11.958.177	**12.852.234**
Total			**7.910.100**	**288.196.760**	**296.106.860**

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.

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

El contrato de préstamo obliga a la Sociedad Dominante al cumplimiento de los siguientes covenants financieros (i) un ratio Loan to Value que no podrá exceder en ningún momento del 65% y (ii) RCSD que tiene que ser mayor o igual al 1,10. Los administradores de la Sociedad Dominante estiman que ambos covenants se cumplen al 31 de diciembre de 2024 y se seguirán cumpliendo en los próximos 12 meses.

c) 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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 Deustche 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 dependiente Atom Iberia, S.L.U. (iii) prenda de los derechos de crédito derivados de cuentas bancarias de la dependiente Atom Iberia, S.L.U. (iv) prenda de derechos de crédito de contratos suscritos por la dependiente Atom Iberia, S.L.U. y (v) prenda de derechos de crédito derivados de préstamos intragrupo y pólizas de seguros suscritas por la Sociedad Dominante.

El contrato de préstamo obliga a la dependiente Atom Iberia, S.L.U. al cumplimiento de los siguientes covenants financieros (i) un ratio Debt Yield que no podrá ser inferior al 9%, definido su cálculo como la división de los ingresos operativos netos entre el importe dispuesto en la fecha del cálculo (menos el saldo existente en la cuenta de amortización anticipada en la fecha del cálculo), (ii) un ratio Loan to Value que no podrá exceder en ningún momento del 60%, calculándose como el importe dispuesto en la fecha de entre la suma de los valores reflejados en los últimos informes de tasación en vigor remitidos conforme a lo previsto en la cláusula 13.2.1. del contrato de financiación, (iii) un ICR (ratio EBITDA / Gastos Financieros Netos) igual o superior a 2,0x, y (iv) Un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda igual o superior a 1,10. Los administradores de la Sociedad Dominante estiman que al 31 de diciembre de 2024 se cumplen los ratios anteriormente mencionados y se seguirán cumpliendo en los próximos 12 meses.

g) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad Dependiente Atom Benelux S.A. el 28 de julio de 2022 por la Caixabank, S.A. con el fin de financiar la adquisición del Hotel Trademark Avenue Louise Bruselas. El importe del préstamo es de 6.100.000 euros, con una duración de 7 años y devenga un tipo de interés variable del 2,00%. La financiación tiene una amortización trimestral. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Trademark Avenue Louise Bruselas. El contrato de préstamo obliga a la Sociedad dependiente, Atom Benelux, S.A., al cumplimiento del covenant financiero, ratio Loan to Value, que no podrá exceder en ningún momento del 50%. A 31 de diciembre de 2024 la sociedad cumple con el mismo, y estima que se seguirá cumpliendo en los próximos 12 meses.

h) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad Dependiente Atom Barcelona Les Corts, S.L. el 29 de marzo de 2022 por la entidad Kutxabank, S.A. con el fin de financiar la adquisición del Hotel Ilunion Les Corts. El importe del préstamo es de 15.300.000 euros, con una duración de 15 años y devenga un tipo de interés fijo del 2,10%. La financiación tiene una amortización semestral. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Ilunion Les Corts. Al momento de producirse la fusión de Atom Barcelona Les Corts en la sociedad Dominante, la sociedad titular del préstamo hipotecario pasa a ser Atom Hoteles Socimi, S.A.

i) Préstamo hipotecario concedido a la sociedad Atom Barcelona Les Corts, S.L. el 21 abril de 2023 con el fin de financiar inversión de capex en el hotel Hotel Barcelona Les Corts. El importe concedido es de 1.500.000 euros, con una duración de 14 años y devenga un tipo de interés de EURIBOR + 1,85%.
El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Barcelona Les Corts. Al momento de producirse la fusión de Atom Barcelona Les Corts en la sociedad Dominante, la sociedad titular del préstamo hipotecario pasa a ser Atom Hoteles Socimi, S.A.

j) 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.

Los gastos financieros devengados por las deudas con entidades de crédito durante el semestre terminado el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 han sido los siguientes:

Euros	Entidad prestataria	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha		394.781	203.049
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander		725.331	675.135
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Unicaja		214.433	138.370
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Caixabank		2.675.516	1.700.255
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Abanca		155.185	164.256
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		220.804	226.068
Valmy Management, S.L.	Banco Sabadell		444.910	238.410
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sindicado (Agente BBVA)		11.871.627	14.391.865
Atom Benelux, S.A.	Caixabank		458.068	30.367
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		413.563	256.405
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		90.793	47.084
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		713.826	-
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Bankinter		477.875	-
Hotel Miramar Barcelona, S:A.	Bankinter		12.553	-
Total		**14**	**18.869.265**	**18.071.264**

b) Desglose por vencimientos

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

Ejercicio 2024:

Euros	2025	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Préstamos	7.910.100	34.904.511	15.014.694	11.957.214	17.677.732	208.642.609	**296.106.860**
Acreedores	2.329.673						**2.329.673**
Derivados	1.549.353					7.087.195	**8.636.548**
Otros pasivos financieros	898.089	-	-	-	-	5.004.781	**5.902.870**
Total pasivos financieros	**12.687.215**	**34.904.511**	**15.014.694**	**11.957.214**	**17.677.732**	**220.734.585**	**312.975.951**

Ejercicio 2023:

Euros	2024	2025	2026	2027	2028	Resto	Total
Préstamos	12.625.034	8.550.387	10.022.460	68.019.899	15.635.799	217.903.819	**332.757.398**
Otros pasivos financieros	636.137	-	-	-	-	5.931.843	**6.567.980**
Total pasivos financieros	**13.261.171**	**8.550.387**	**10.022.460**	**68.019.899**	**15.635.799**	**223.835.662**	**339.325.378**

a) Desglose de saldos en moneda extranjera

Todos los valores contables de los débitos y partidas a pagar del grupo están denominados en euros.

b) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2024 y 2023 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha de 29 de enero de 2016, es el siguiente:

	2024	%	2023	%
(Días)				
Periodo medio de pago a proveedores	45		25	
Ratio de operaciones pagadas	37		24	
Ratio de operaciones pendientes de pago	82		45	
(Euros)				
Total pagos realizados	5.405.178		21.136.623	
Total pagos pendientes	1.134.923		1.291.575	
Total facturas pagadas	1.303		952	
Facturas pagadas fuera de plazo (30 días)	528	40,5%	384	40,3%
Importe Facturas pagadas fuera de plazo (30 días)	2.909.739	53,8%	5.114.800	24,2%

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	31/12/2024	31/12/2023
Activo por impuesto corriente		
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	54.266	268.496
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	13.468	-
Créditos con las Administraciones Públicas		
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	21.204	383.925
Atom Benelux, S.A.	33.881	77.567
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	621.758	636.235
New Sanom Iberia, S.L.	8.682	3.552
Valmy Management, S.L.	4.396	164.776
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	326.096	-
Total	**1.083.751**	**1.266.055**
Pasivo por impuesto corriente		
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	(13.410)	-
New Sanom Iberia, S.L.	(553.528)	(500.505)
Deudas con las Administraciones Públicas		
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	(12.036.076)	(11.080)
Atom Benelux, S.A.	(22)	(65.542)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	38.253	(154.859)
New Sanom Iberia, S.L.	(0)	(6.788)
Valmy Management, S.L.	(13.410)	(432.240)
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	(351.457)	-
Total	**(12.929.650)**	**(1.171.014)**

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

Euros	31/12/2024	31/12/2023
Activo por impuesto corriente	**67.734**	**268.496**
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**1.016.017**	**997.559**
Hacienda Pública Deudora por IVA	801.015	388.368
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos	215.002	609.191
Total saldos deudores con Administraciones Públicas	**1.083.751**	**1.266.055**
Pasivo por impuesto diferido	**(4.024.461)**	**-**

Pasivo por impuesto corriente	**(566.938)**	**(500.505)**
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**(12.362.712)**	**(670.509)**
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	(31.769)	(1.788)
Hacienda Pública Acreedora por retenciones practicadas	(12.065.764)	(9.327)
Hacienda Pública Acreedora por IVA	-	(659.394)
Otros organismos públicos	(265.179)	-
Total	**(16.954.111)**	**(1.171.014)**

El pasivo por impuesto diferido de importe 4.024 miles de euros ha aflorado en la combinación de negocios comentada en la Nota 1 tras la adquisición del Hotel Miramar. Dicho diferido corresponde al 25% sobre la plusvalía aflorada sobre la concesión y las construcciones adquiridas.

b) Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

Hasta este momento la SOCIMI ha cumplido con todos los requerimientos del Régimen SOCIMI y considera que los seguirá cumpliendo.

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

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

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

- Fusiones, escisiones, aportaciones de activo y canje de valores.
- Transparencia fiscal internacional.
- 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 y Atom Hoteles Iberia, S.L.U., a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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 los inmuebles de Ibersol Antemare Spa y AC Ciudad Sevilla antes de acogerse al Régimen SOCIMI, que surgió con la venta de dichos inmuebles durante el ejercicio 2023. El cálculo ascendió a 182.014 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., 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. El periodo impositivo de esta sociedad dependiente está comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024 y el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023.

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

Euros	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Valmy Management, S.L.	553.528	319.008
New Sanom Iberia, S.L.	13.410	16.656
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	(94.134)	-
Atom Hoteles Iberia, S.L.		174.952
Total gasto por impuesto de sociedades	**472.804**	**510.616**

El impuesto corriente a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Euros	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Impuesto corriente	566.938	500.505
Total gasto por impuesto de sociedades	**566.938**	**500.505**

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:

Euros	**31/12/2024**		
	Aumentos	**Reducciones**	**Total**
Beneficio/(pérdida) después de impuestos			86.811.357
Impuesto sobre Sociedades			472.804
Resultado contable antes de impuestos			**87.284.161**
Diferencias permanentes			
- con origen en el ejercicio	471.061	(1.038.210)	**(567.149)**
Diferencias temporarias de las sociedades individuales			
- con origen en el ejercicio	5.349.080	(5.564.082)	(215.002)
- con origen en ejercicios anteriores	3.535	-	3.535
Base imponible (resultado fiscal)			**86.505.545**

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

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

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

Euros	31/12/2024	31/12/2023
Diferido Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	(94.134)	-
Cuota fiscal (25%) Valmy Management, S.L.	553.528	319.009
Cuota fiscal (25%) Atom Hoteles Iberia, S.L.	-	174.953
Cuota fiscal (25%) New Sanom Iberia, S.L.	13.586	16.656
Gasto por impuesto sobre Sociedades	**472.804**	**510.618**

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 31 de diciembre de 2024, las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por las sociedades del Grupo.

NOTA 16. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios consolidada correspondiente a las actividades ordinarias (arrendamiento de hoteles) del Grupo, ascendió a 64.995.041 euros a 31 de diciembre de 2024 (52.267.550 euros a 31 de diciembre de 2023). A continuación, se muestra el desglose por sociedad:

	31/12/2024	31/12/2023
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	20.482.454	18.615.678
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	33.095.043	30.106.595
Atom Benelux, S.A.	861.305	643.004
Valmy Management, S.L.	3.522.576	2.902.273
Hotel Miramar Barcelona, S.A.	7.033.663	-
Total	**64.995.041**	**52.267.550**

Los ingresos provienen de:

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Ventas (restauración)	5.552.945	-
Prestación de servicios (venta de habitaciones)	1.480.718	-
Prestación de servicios (alquileres)	57.961.378	52.267.550
Total	**64.995.041**	**52.267.550**

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

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

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

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

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

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

NOTA 17. GASTOS DE EXPLOTACIÓN

a) Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Euros	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Sueldos, salarios y asimilados	2.325.930	116.199
Cargas sociales	482.944	17.215
Total	**2.808.874**	**133.414**

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante del Grupo tiene un empleado, y la plantilla media durante el periodo ha sido de un empleado (1 mujer para el año 2024 y 0,34 hombre y 0,66 mujer para el año 2023), el resto de las sociedades a excepción de Hotel Miramar Barcelona, S.A. (cuyos empleados se detallan a continuación) no tienen empleados.

La sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A. tiene la siguiente plantilla media para el año 2024:

		Plantilla al 31/12/2024		
Categoría profesional	**Plantilla media**	**Hombres**	**Mujeres**	**Total**
Dirección	3	1	1	2
Administración	3	-	1	1
Comercial	5	-	3	3
Alojamiento	14	4	1	5
F&B	15	10	3	13
Cocina	21	12	4	16
	61	**27**	**13**	**40**

La plantilla a cierre del ejercicio 2023 era de 1 empleada a 31 de enero de 2023 para la Sociedad Dominante, que tiene una empleada de alta dirección, con una plantilla media de 0,34 hombre y 0,66 mujer para el año 2023

La sociedad Hotel Miramar Barcelona no tiene personal de alta dirección a 31 de diciembre de 2024. El Grupo no tiene contratado personal con discapacidad a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

b) Otros gastos de explotación

El detalle de los conceptos registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Euros	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Reparaciones y conservación		2.162.141	606.563
Servicios profesionales independientes - Otros		2.093.599	1.100.406
Servicios profesionales independientes – Costes estructura (nota 17)		6.556.132	5.550.742
Primas de seguros		723.673	382.767
Servicios bancarios		85.440	6.192
Publicidad y propaganda		49.347	-
Suministros		449.685	58.120
Otros servicios		2.027.774	260.853
Tributos		4.729.675	4.251.029
Otros gastos de gestión corriente		5.600	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		821.809	-
Total		**19.704.875**	**12.216.672**

El aumento de los gastos de explotación a 31 de diciembre de 2024, respecto a la comparativa con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, corresponden al impacto que tiene en la cuenta de pérdidas y ganancias del grupo la inclusión de la sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A., cuya actividad es la explotación hotelera del Hotel Miramar Barcelona, la cual es desarrollada directamente con los recursos de la sociedad dependiente y requiere unos gastos de estructura superiores al resto de sociedades del grupo. La tipología de negocio arroja un margen operativo muy inferior a la operativa de arrendamientos e impacta directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias del grupo.

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

- Una parte fija correspondiente con la Comisión base: se abonará de forma trimestral y equivaldrá al 45% del cociente obtenido tras dividir, entre cuatro, el resultado de la aplicación2de 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 con:
  - Comisión de Éxito: la cual será abonada en la fecha en la que se cumpla el séptimo aniversario del aumento de capital social de la Sociedad Dominante o en la fecha en que tenga lugar la transmisión de todas las inversiones de la Sociedad. Dicha comisión se basará en la tasa interna de retorno (TIR) positivos o negativos y el EPRA NAV del Grupo en el momento del cálculo de la Comisión de Éxito. Será equivalente al 12,5% del EPRA NAV que excede el EPRA NAV que genera una TIR del 6%.
  - Comisión por Asesoramiento y Colocación de Capital: equivalente al 1% del capital social y prima desembolsados, netos de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición.

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2024, el epígrafe de servicios profesionales independientes incluye 2.249.646 euros (2.083.888 euros a 31 de diciembre de 2023) de honorarios fijos a favor de la Sociedad Bankinter Investment SGEIC, S.A.U. y 4.261.486 euros a 31 de diciembre de 2024 (3.466.854 euros a 31 de diciembre de 2023) a favor de la Sociedad Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L. en virtud de los contratos dirección y gestión estratégica y gestión de negocio detallados anteriormente (Nota 17).

En el epígrafe de tributos, el principal concepto es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), por importe de euros a 31 de diciembre de 2024 (3.319.602 euros a 31 de diciembre de 2023).

Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.

El grupo ha registrado un importe de 821.809 euros como provisión por insolvencias en operaciones comerciales, debido a que a fecha 31 de diciembre de 2024, la sociedad dependiente Atom Benelux, S.A. mantiene ese saldo pendiente de cobro por rentas facturadas durante el presente ejercicio a SMY Hotels Belgium, operador del hotel Avenue Louise (en Bruselas).

c) Dotación amortización

El detalle de los gastos registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Euros	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Inmovilizado intangible		274.310	-
Inmovilizado material		266.247	11.129
Inversiones inmobiliarias		12.702.222	10.972.096
Total		**13.242.779**	**10.983.225**

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

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada recoge, a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 los siguientes saldos:

Euros	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Reversión de deterioro de inversiones inmobiliarias	4	-	947.948
Enajenaciones de inversiones inmobiliarias	4	71.956.499	1.723.828
Total		**71.956.499**	**2.671.776**

A 31 de diciembre de 2024, se han enajenado inversiones inmobiliarias que han generado un beneficio de 71.956 miles de euros, por la venta, por parte de la sociedad dominante, de los hoteles Labranda Costa Mogán, ubicado en Mogán (Gran Canaria) (beneficio de 14.470 miles de euros), Exe Coruña, ubicado en A Coruña (beneficio de 4.865 miles de euros) y Labranda Costa Adeje, ubicado en Santa Cruz de Tenerife (beneficio de 52.621 miles de euros).

El Grupo no ha registrado a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 ningún ingreso por reversión de deterioro.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023, se enajenaron inversiones inmobiliarias con un beneficio de 333 miles de euros por la venta del Hotel Ibersol Antemare, y la venta del Hotel AC Ciudad de Sevilla 1.389 miles de euros (véase nota 4).

A 31 de diciembre de 2023, se realizaron reversiones por deterioros de inversiones por importe de 947.948 euros, que correspondían al hotel Fergus Club Europa.

e) Otros resultados

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Euros	31/12/2024	31/12/2023
Otros resultados	141.502	3.000.235

Total	**141.502**	**3.000.235**

Los importes registrados a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se corresponden principalmente a ingresos durante el ejercicio por indemnizaciones por siniestros acaecidos en la cartera de activos, por la que la compañía nos reembolsa los gastos correspondientes. de los seguros de los inmuebles.

f) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

NOTA 18. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Euros	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros con terceros	1.828.533	3.528.552
	1.828.533	**3.528.552**
Gastos financieros:		
Por deudas con terceros y entidades de crédito	(18.869.265)	(18.071.264)
	(18.869.265)	**(18.071.264)**
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		
Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	(689.364)	(10.001.219)
	(689.364)	**(10.001.219)**
Total resultado financiero	**(17.730.096)**	**(24.543.931)**

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

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

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

NOTA 19. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

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

b) Avales

A 31 de diciembre de 2024, 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.

Ayuntamiento de Barcelona por importe de 191.600 euros, como fianza de concesión administrativa con saldo pignorado, y otro por 1.138.257 euros como aval por el aplazamiento de IBI de ejercicios anteriores. El primero se ha emitido con carácter indefinido, el segundo, a la fecha actual, está en fase de devolución a la entidad emisora, ya que la cantidad que se avalaba ya ha sido cancelada por Hotel Miramar Barcelona, S.A. al cierre de estas cuentas anuales.

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

NOTA 20. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2023 y 2022, 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

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

a) Transacciones con partes vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Euros	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Bankinter Investment, S.A.	2.294.646	2.083.888
Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L.	4.261.486	3.466.854
Total	**6.556.132**	**5.550.742**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023, las transacciones se refieren a los costes de gestión trimestrales.

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

Euros	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L.	3.522.576	2.902.272
Total	**3.522.576**	**2.902.272**

b) Saldos con empresas vinculadas

A 31 de diciembre de 2024 no existen importes pendientes de pago registrados dentro del epígrafe otros pasivos financieros. A 31 de diciembre de 2023 no existen saldos pendientes de cobro ni pendientes de pago con partes vinculadas.

NOTA 21. 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, pero no relativo a Alta Dirección, por lo que las funciones de Alta Dirección son ejercidas por el Consejo de Administración.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se han devengado 11.440 euros (14.300 euros a 31 de diciembre de 2023) en concepto de dietas y remuneraciones a favor del Consejo de Administración de la Sociedad, que se corresponde con las retribuciones a los administradores por todos los conceptos. Durante 2024 y 2023, los administradores no recibieron de la Sociedad anticipos o créditos, ni la Sociedad ha asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la Sociedad. La Sociedad tiene contraída una póliza de responsabilidad civil que cubre al Consejo de Administración. Por ella se ha efectuado un pago por importe de 31.623 euros en 2024 (58.401 euros en 2023). La remuneración abonada a la Alta Dirección que trabaja en el Grupo y que no ostenta el cargo de administrador, durante el ejercicio 2024 asciende a 132.000 euros (88.703 en 2023).

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2023.

	Hombres	***Mujeres***
Presidente	*1*	*-*
Consejeros	*4*	*1*
Secretario no Consejero	*1*	*-*
Total	***6***	***1***

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 las presentes cuentas anuales consolidadas no existe ninguna situación de conflicto de interés.

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

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

Las actividades del Grupo exponen al mismo a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés, riesgo de precio y riesgo de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

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	31/12/2024	31/12/2023
Inversiones financieras a largo plazo	8	6.413.850	7.742.149
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	6.559.689	8.055.809
Inversiones financieras a corto plazo	8	865.894	2.974.035
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	32.135.121	27.737.466
Total		**45.974.554**	**46.509.459**

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

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

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

- Saldos relacionados con inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 6).
- Saldos relacionados con deudores y cuentas a cobrar (Nota 6).

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.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición del Grupo al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a las deudas con entidades de crédito, estando una parte significativa del nominal de dichas deudas, cubierta con derivados de tipo de interés (véase nota 12).

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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

c) Riesgo de liquidez

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

d) Gestión del capital

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

Euros	**31/12/2023**
Deuda Financiera	286.882.996
Patrimonio Neto	316.796.320
Caja	32.135.121
Apalancamiento Neto	**42,20%**

* No incluye Socios Externos

e) Otros riesgos

La inestabilidad geopolítica que se está viviendo en los últimos tiempos, puede generar subidas de costes que pueden afectar a las obras de CapEx que el grupo tiene planificadas

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

NOTA 23. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

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

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

NOTA 24. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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	**57.961.378**	**7.033.663**	**64.995.041**
Ventas	-	5.552.945	5.552.945
Prestaciones de servicios	57.961.378	1.480.718	59.442.096
Aprovisionamientos	**-**	**(882.851)**	**(882.851)**
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	-	(476.478)	(476.478)
Consumo de materias primas	-	(406.373)	(406.373)
Gastos de personal	**(150.143)**	**(2.658.731)**	**(2.808.874)**
Sueldos, salarios y asimilados	(132.000)	(2.193.930)	(2.325.930)
Cargas sociales	(18.143)	(464.801)	(482.944)
Otros gastos de explotación	**(14.984.759)**	**(4.720.116)**	**(19.704.875)**
Servicios exteriores	(9.815.424)	(4.332.365)	(14.147.789)
Tributos	(4.347.526)	(382.149)	(4.729.675)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(821.809)	-	(821.809)
Otros gastos de gestión corriente	-	(5.602)	(5.602)
Amortización del inmovilizado	**(12.047.932)**	**(1.194.847)**	**(13.242.779)**
Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado	**71.956.499**	**-**	**71.956.499**
Resultados por enajenaciones y otras	71.956.499	-	71.956.499
Diferencia negativa en combinaciones de negocios	4.560.594	-	**4.560.594**
Otros resultados	**388.491**	**(246.989)**	**141.502**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**107.684.128**	**(2.669.871)**	**105.014.257**
Ingresos financieros	**1.828.533**	**-**	**1.828.533**
De valores negociables y otros instrumentos financieros	1.828.533	-	1.828.533
Gastos financieros	**(18.856.712)**	**(12.553)**	**(18.869.265)**
Por deudas con terceros	(18.856.712)	(12.553)	(18.869.265)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	**(689.364)**	**-**	**(689.364)**
Cartera de negociación y otros	(689.364)	-	(689.364)
RESULTADO FINANCIERO	**(17.717.543)**	**(12.553)**	**(17.730.096)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**89.966.585**	**(2.682.424)**	**87.284.161**
Activos del segmento			
Inmovilizados intangibles	**-**	**10.151.141**	**10.151.141**
Inmovilizado material	**-**	**25.164.894**	**25.164.894**
Inversiones inmobiliarias	**570.009.190**	**-**	**570.009.190**
Inversiones financieras a largo plazo	**3.966.548**	**7.182**	**3.973.730**
Clientes a largo plazo	**2.501.184**		**2.501.184**
Activo No Corriente	**576.476.922**	**35.323.217**	**611.800.139**

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

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

A 31 de diciembre de 2024 el importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del grupo ha sido obtenido mayoritariamente en España, mientras que un 1,3% del importe neto de la cifra de negocios se ha obtenido en Bélgica. A 31 de diciembre de 2023, el importe neto de la cifra de negocios que se obtuvo fuera de España fue el 1,23%, concretamente 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:

	31/12/2024	31/12/2023
Grupo Meliá Hoteles (*)	19.219.644	16.222.832
Meeting Point Canaries	-	6.699.918
Grupo Hotusa (**)	-	6.106.167
Resto de clientes	45.775.397	23.238.633
Total	**64.995.041**	**52.267.550**

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

Grupo Meliá representa el 30% para el año 2024. Los tres clientes principales de 2023 representaban el 56% para año 2023 del importe neto de la cifra de negocios consolidada del Grupo.

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

NOTA 25. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, no se han puesto de manifiesto asunto alguno susceptible de modificar las mismas o ser objeto de información adicional a la incluida en las presentes cuentas anuales consolidadas.

NOTA 26. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

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

- No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley, toda vez que la Sociedad se constituyó en 2018, ejercicio en el que se solicitó la aplicación del citado régimen fiscal.

- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre:

    - Reserva legal por importe de 275.463 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2018.

    - Reserva legal por importe de 329.566 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2019.

    - Reserva legal por importe de 564.752 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2020.

    - Reserva legal por importe de 793.356 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2021.

    - Reserva legal por importe de 1.377.251 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2022.

    - Reserva legal por un importe de 1.888.919 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2023.

- 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 2024: dividendo a cuenta por importe de 70.250.000 euros, según acta del Consejo de Administracion de 16 de diciembre de 2024.

    - Ejercicio 2023: por importe de 17.000.271 euros, según acta de la Junta General de 27 de junio de 2024.

    - Ejercicio 2022: por importe de 12.395.257 euros, según acta de la Junta General de 19 de abril de 2023.

  - Ejercicio 2021: por importe de 7.140.201 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2022.
  - Ejercicio 2020: por importe de 5.082.771 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2021.
  - Ejercicio 2019: por importe de 2.966.098 euros, según acta de la Junta General de 29 de junio de 2020.
  - Ejercicio 2018: por importe de 2.479.168 euros, según acta de la Junta General de 8 de abril de 2019.

- Se han distribuido dividendos con cargo a prima de emisión:
  - Ejercicio 2022: por importe de 3.982.912 euros, según acta de la Junta General de 19 de abril de 2023.
  - Ejercicio 2021: por importe de 9.237.968 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2022.
  - Ejercicio 2020: por importe de 4.917.229 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2021.
  - Ejercicio 2019: por importe de 7.033.902 euros, según acta de la Junta General de 29 de junio de 2020.
  - Ejercicio 2018: por importe de 4.955.882 euros, según acta de la Junta General de 8 de abril de 2019.
- No se ha producido ninguna distribución de dividendos con cargo a reservas.

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

	Inmueble	Ciudad	Fecha adquisición
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Alegría Costa Ballena	Rota (Cádiz)	21/02/2018
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Meliá Valencia	Valencia	22/05/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Senator Cádiz	Cádiz	03/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Exe Coruña (*)	Coruña	05/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Isla Bonita (**)	Adeje (Tenerife)	16/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Riviera Marina (***)	Mogán (Las Palmas)	16/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	NH Las Tablas	Madrid	30/12/2019
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Fergus Palmanova Park	Palmanova (Islas Baleares)	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	AC Hotel by Marriott Sevilla Forum	Sevilla	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	B&B General Álava	Vitoria	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol Costa Atlantis	Santa Cruz de Tenerife	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Exe Rey Don Jaime	Valencia	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Fergus Club Europa	Peguera (Islas Baleares)	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Alua Calas de Mallorca	Mallorca	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Eurostars Las Salinas	Fuerteventura	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol Falcó	Menorca	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	AC Autograph Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lleida)	55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma	Palma de Mallorca	55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Meliá Sevilla	Sevilla	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol Jandía Mar	Jandía (Fuerteventura)	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Meliá La Palma	Las Palmas de Gran Canaria	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Las Villas del Bahía del Duque	Fuerteventura	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	B&B Jerez	Jerez de la Frontera (Cádiz)	22/03/2018
Atom Benelux, S.A.	Trademark Avenue Louise	Bruselas	21/01/2020
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	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.	Hotel Miramar Barcelona	Barcelona	15/01/2024

(*) Inmueble vendido el 31 de julio de 2024.
(**) Inmueble vendido el 18 de diciembre de 2024.
(***) Inmueble vendido el 15 de mayo de 2024.

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

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

(*) Posteriormente absorbida por Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (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% de los activos del Grupo están invertidos en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, o en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades con la misma actividad.

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

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

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

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

NOTA 27. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados por Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L. durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 136.000 euros (85.615 euros en 2023), así como 25.000 euros (24.321 euros en 2023) por otros servicios de verificación.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTESA CONSOLIDADA

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en Euros)

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

Desde su constitución hasta la fecha del presente Informe, el Grupo ATOM ha adquirido una cartera diversificada de 25 hoteles en España (propiedad al 100%, excepto del inmueble Santo Domingo (Madrid) donde ostenta el 60%) y 1 en Bélgica, que se encuentran arrendados a diferentes arrendatarios. Los hoteles son tanto vacacionales (11) como urbanos (14), principalmente de 4 estrellas (20), y cuentan con un total de 5.998 habitaciones.

Hotel	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Nº habitaciones	Categoria	Arrendataria
Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	21/02/2018	200	4*	Gestihostels Costa Ballena, S.L. (grupo Alegria)
Meliá Valencia	Valencia	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	22/05/2019	303	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Senator Cádiz	Cádiz	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	03/12/2019	91	4*	Grupo Hoteles Playa, S.A.
NH Las Tablas	Madrid	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	30/12/2019	149	4*	NH Hoteles España, S.A.
Gran Hotel La Florida	Barcelona	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	15/01/2024	70	5*GL	Sunset Hotel Barcelona, S.A.U.
AC Sevilla Forum	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	144	4*	AC Hotel Sevilla N-IV, S.L.U. (grupo AC)
B&B General Álava	Vitoria-Gasteiz	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	107	3*	Wei Valencia San Luis Hotel (grupo B&B)
AC Ciutat de Palma	Palma de Mallorca	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	84	4*	AC Hotel Mallorca, S.L. (grupo AC)
Autograph Collection Baqueira Ski Resort	Baqueira	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	102	5*	AC Baqueira, S.L. (grupo AC)
Fergus Palmanova Park	Mallorca	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	314	4*	Fergusmed, S.L. (grupo Fergus)
Exe Rey Don Jaime	Valencia	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	319	4*	Brai de Management, S.L. (grupo Hotusa)
Eurostars Las Salinas	Fuerteventura	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	223	4*	Dara Hotels, S.L.U. (grupo Hotusa)
Fergus Club Europa	Peguera (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	506	4*	Fergusmed, S.L. (grupo Fergus)
Santo Domingo	Madrid	Valmy Management, S.L.	60%	07/02/2018	200	4*	Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A.
Trademark Avenue Louise	Bruselas	Atom Benelux, S.A.	100%	24/01/2020	80	4*	Hotel Collection International Belgium S.A.R.L.
Alua Calas de Mallorca	Mallorca	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	647	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Sol Falcó	Menorca	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	450	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Sol Costa Atlantis	Tenerife	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	290	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
B&B Jerez	Jerez de la Frontera	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22/03/2018	90	4*	HH2 Jerez, S.L. (grupo B&B)
Meliá La Palma	La Palma	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	473	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Sol Jandía Mar	Fuerteventura	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	294	4*	Tenerife Sol, S.A. (grupo Meliá)
Meliá Sevilla	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	365	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Las Villas del Bahía del Duque	Tenerife	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	22	5*GL	Inv. Turísticas Casas Bellas, S.L.
Ilunion Les Corts	Barcelona	Atom Hoteles Socimi, S.A	100%	29/02/2022	213	4*	IlunionHotels S.A.
Hotel Miramar Barcelona	Barcelona	Hotel Miramar Barcelona, S.A.	100%	15/01/2024	75	5*GL	
Total					5.998		

Estructura organizativa.

La estructura organizativa del Grupo ATOM es la siguiente:

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

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

El 1 de febrero de 2021, Atom nombró como nuevo presidente a D. Alfonso Sáez Alonso Muñumer, en sustitución de D. Eduardo Ozaíta Vega.

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

Datos clave de la estructura de capital

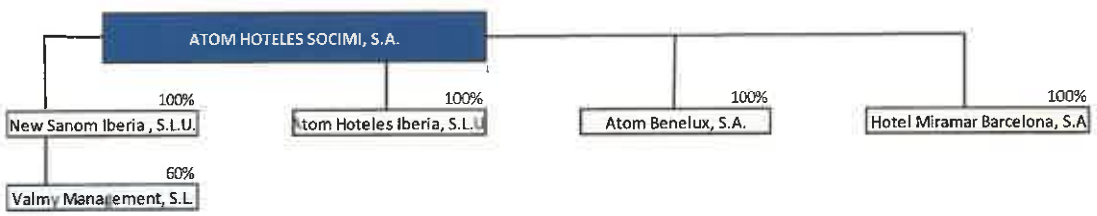
En Atom Hoteles SOCIMI, S.A. existen 853 accionistas (a 31 de diciembre de 2024), estando representado con una participación (directa o indirecta) igual o superior al 5% el 20,57% del capital. Los accionistas Bankinter SA y Global Mergers Acquisitions Capital SL han constituido un sindicato por el que se comprometen a agrupar sus derechos de voto y demás derechos políticos inherentes a sus acciones en la Sociedad.

	31.12.2024
Bankinter, S.A.	5,35%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.U.	5,14%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%
Global Mergers Acquisitions Capital, S.L.	5,01%
	20,57%

EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Estructura de capital

El Grupo tiene la siguiente estructura:



Actividad inversora

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

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

En el presente ejercicio se han llevado a cabo reformas en los activos Hoteles Meliá Valencia, Ilunion Les Corts, Palmanova Park, y Meliá Sevilla y el rebranding del hotel Sol La Palma para convertirse en Meliá La Palma, actualmente se están realizando reformas en los activos Gran Hotel La Florida y Hotel Miramar Barcelona.

Cuenta de Resultados

Al cierre del ejercicio 2024, los ingresos ordinarios del Grupo han ascendido a € 64.995 miles, siendo todos ellos por el arrendamiento de bienes hoteleros, a excepción de 7.033 miles que corresponden a servicios hoteleros a través de la sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A.. El EBITDA recurrente ha sido de € 41.598 miles y un resultado consolidado de € 86.815 miles.

Miles de Euros	31/12/2024
Importe neto de la cifra de negocios	**64.995**
Otros Gastos de explotación (*)	(23.397)
EBITDA	**41.598**
Amortización del inmovilizado	(13.239)
Reversión deterioros de inversiones inmobiliairias	-
Enajenaciones de inversiones inmobiliarias	71.956
Otros ingresos/Gastos excepcionales	4.702
EBIT	**105.014**
Resultado financiero neto	(17.730)
Resultado antes de impuestos	**87.284**
Resultado del ejercicio	**86.811**

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

LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Endeudamiento

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

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdida y ganancias	7.087.195	7.919.439
Pasivos financieros a coste amortizado	293.201.541	326.064.207
Pasivos financieros no corrientes	**300.288.736**	**333.983.646**
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdida y ganancias	1.549.353	434.486
Pasivos financieros a coste amortizado	11.123.122	14.333.029
Pasivos financieros corrientes	**12.672.475**	**14.767.515**

	312.961.211	**348.751.161**

Indicadores de liquidez

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo presentaba los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y pasivos corrientes), 13.818 miles de euros positivo.
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos corrientes y los pasivos corrientes), 1,54.
- Ratio de solvencia (se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente), 1,02.

EVOLUCION BURSATIL

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

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

Magnitud del EPRA NAV

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

	31/12/2024	
	€ millones	**€ por acción**
EPRA NAV	557,9	17,28

ACCIONES PROPIAS

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

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

	Número	**Saldo Cuenta de Valores**
Saldo al 31.12.2022	12.753	114.871
Movimiento	(907)	(17.790)
Saldo al 31.12.2023	11.846	97.081
Movimiento	(143)	20.622
Saldo al 31.12.2024	11.703	117.703

CONTRIBUCIÓN FISCAL ATOM

Durante el ejercicio 2024, el Grupo ATOM ha participado con una contribución tributaria total por importe de 29.777 miles de euros. A continuación, se detalla, en función de la naturaleza de la imposición y el país de residencia de las sociedades, la contribución tributaria total que ha recaudado y/o soportado el Grupo en este año:

Impuestos soportados	Importe miles de €
IBI	3.320
IS	567
IAE	584
SS Empresa	483
Tasas	-
Total	**4.954**

Impuestos recaudados	Importe miles de €
IVA/IGIC	9.615
IRPF/IRNR Dividendo	14.926
IRPF/IRNR Empleados y profesionales	282
SS Empleados	-
Total	**24.823**

Esta contribución fiscal por parte del grupo ATOM, mide el impacto total que representa el pago de impuestos para la compañía. Todos estos impuestos satisfechos a las diferentes Administraciones Públicas de un modo directo o indirecto como consecuencia de la actividad económica del Grupo ATOM.

La finalidad de este cálculo es la de medir el activo empresarial que representa la contribución tributaria del Grupo ATOM para que el mismo se incorpore de forma efectiva en el valor reputacional dado el valor que genera y que aporta a la sociedad.

PRINCIPALES RIESGOS

Riesgos

El negocio, las actividades y los resultados de ATOM y su Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta en el DIIM, Documento Registro 2019 y la información pública de la Sociedad disponibles en cada momento, los accionistas y/o potenciales inversores deben tener en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase o agravase, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de ATOM, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

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

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

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

El Grupo ATOM tiene suscritos 10 préstamos con entidades financieras que cuentan con garantía hipotecaria y determinadas garantías reales, tal y como se detalla en las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2024.

El importe total de las "Deudas a largo plazo" (288.196 miles de euros) y "Deudas a corto plazo" (7.910 miles de euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación consolidado auditado a 31 de diciembre de 2024 que hace un total de 296.106 miles de euros, importe que representa un apalancamiento del 35,5%, calculado como el saldo neto contable de la financiación con entidades de crédito (minorado por el Efectivo) sobre el valor de los activos, teniendo en cuenta el porcentaje propiedad del Grupo (832.033 miles de euros), de acuerdo con el informe emitido por Savills con fecha 31 de diciembre de 2024.

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

A fecha de cierre de las presentes cuentas los covenants financieros cumplen los ratios estipulados en los contratos de financiación.

Riesgo derivado de la variación en los tipos de interés.

En lo relativo a los tipos de interés, a 31 de diciembre de 2024 el 74% (226.045 miles de euros) del saldo neto contable total de las deudas del Grupo con entidades de crédito (303.260 miles de euros) se encuentra referenciado a tipos de interés variable. No obstante, con el objetivo de reducir este riesgo, ha formalizado una permuta sobre tipo de interés para asegurarse un tipo de interés fijo para el Euribor, por un importe nominal de 186.140 miles de euros, es decir, el 61% del saldo total de las deudas del Grupo a tipo de interés variable con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2024.

El Grupo ATOM está expuesto a las fluctuaciones de tipos de interés, por lo que un incremento de los mismos podría resultar en un aumento de los costes de financiación, lo que podría tener un efecto un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo laboral asociado a la explotación de los activos hoteleros.

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

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

Estos factores podrían tener un efecto sustancial negativo en la situación financiera, en el negocio, en las perspectivas y en los resultados de las operaciones del Grupo ATOM.

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

La valoración de los activos de la compañía ha sido realizada por un valorador de reconocido prestigio y según criterios estándar de mercado, basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dicho experto independiente resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría también obligar al Grupo Atom a incluir una pérdida en sus estados financieros.

Siguiendo esta afirmación, el grupo conjuntamente con Savills, llevó a cabo un análisis de sensibilidad para las valoraciones, tanto a 31 de diciembre de 2024 como 31 de diciembre de 2023, si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese en 50 puntos básicos de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo se habría estimado en 30.580.000 euros de menor valor o 32.170.000 euros de mayor valor. En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriesen un 5% de las estimaciones de la dirección y los administradores de la Sociedad dominante, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en 32.370.000 euros de menor valor o 34.070.000 euros de mayor valor. Para las valoraciones de diciembre de 2023, si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese en 50 puntos básicos de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo se habría estimado en 38.301.000 euros menos o 24.590.000 euros más. En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriesen un 5% de las estimaciones de la dirección y los administradores de la Sociedad dominante, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en 41.891.000 euros menos o 26.939.000 euros más.

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

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

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

Riesgo de no cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

La Sociedad no hizo públicas sus previsiones o estimaciones para el ejercicio 2024 y siguientes, pero si aprobadas por su Consejo de Administración. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, la materialización de las asunciones contempladas.

La Sociedad realiza un seguimiento de dichas estimaciones.

Riesgo de falta de liquidez de las acciones.

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

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

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

Riesgo de mercado

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

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

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

CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE Y PERSONAL

Medioambiente

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

Personal

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante del Grupo tiene un empleado y la plantilla media durante el periodo ha sido de un empleado. El resto de las sociedades a excepción de Hotel Miramar Barcelona, S.A. (cuyos empleados se detallan a continuación) no tienen empleados.

La sociedad dependiente Hotel Miramar Barcelona, S.A. tiene la siguiente plantilla media para el año 2024:

		Plantilla al 31/12/2024		
Categoría profesional	Plantilla media	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	3	1	1	2
Administración	3	-	1	1
Comercial	5	-	3	3
Alojamiento	14	4	1	5
F&B	15	10	3	13
Cocina	21	12	4	16
	61	**27**	**13**	**40**

ACTIVIDADES DE I+D+i Y OTROS

Actividades de I+D+i

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

Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 45 días.

HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, no se han puesto de manifiesto asunto alguno susceptible de modificar las mismas o ser objeto de información adicional a la incluida en las presentes cuentas anuales consolidadas,

EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Para el año 2025, se espera un que la situación macroeconómica pueda mejorar con ocasión de la moderación de la inflación y la bajada de tipos de interés. Para ello, el Grupo Atom está centrando todos sus esfuerzos en lograr una normalización de la operativa junto con sus inquilinos, seguir con la hoja de ruta marcada por la compañía y mantener su dividendo recurrente.

Grupo ATOM espera continuar adquiriendo activos de acuerdo con su estrategia inversora.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2024 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Los miembros del Consejo de Administración de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. han formulado las Cuentas Anuales Consolidadas y el informe de gestión adjuntas a fecha 31 de diciembre de 2024 en su reunión del 31 de marzo de 2025. Todas las hojas de dichas Cuentas Anuales Consolidadas, que comprenden el Balance Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y la Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

D. Víctor Martí Gilabert

D. Jaime Íñigo Guerra Azcona

D. Alfonso Sáez Alonso Muñumer

D. Antonio Riestra Pita

D. Ignacio Díaz López

Dña. Esther Colom García

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. PRINCIPIOS GENERALES
3. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
4. GESTIÓN DE RIESGOS
5. SISTEMA DE CONTROL INTERNO
6. GESTIÓN DEL CONTROL INTERNO
7. AUDITORÍA DEL CONTROL INTERNO
8. CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE GESTIÓN Y DE PROYECTOS
9. SISTEMA DE GESTIÓN DOCUMENTAL
10. CORPORATE DEFENSE
11. COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN SOBRE LA PRESENTE POLÍTICA
12. APROBACIÓN, ENTRADA EN VIGOR Y MODIFICACIONES

1. INTRODUCCIÓN

Atom Hoteles Socimi, S.A., (en lo sucesivo la "Sociedad" o "Atom") es una sociedad anónima constituida el 5 de enero de 2018 y domiciliada en el Paseo del Club Deportivo, 1, Edificio 11, Parque Empresarial, La Finca, 28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid – España). La Sociedad tiene el siguiente objeto social:

a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 3 7 /1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMls") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMls en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMls 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 de SOCIMIs.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva lnmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados (a) a (c) anteriores), o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

A fin de cumplir su objetivo, la Sociedad define, entre otros elementos, un conjunto de estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos en el ámbito del control interno (en lo sucesivo, la "Política"), a través de su órgano de administración, procurando garantizar:

- Un desempeño eficiente y rentable de la actividad, a medio y largo plazo, que asegure la utilización eficaz de los activos y recursos, la continuidad del negocio y de la propia Sociedad, a través de una gestión y control adecuados de los riesgos de la actividad, una evaluación prudente y adecuada de los activos y la responsabilidad, así como de la implantación de mecanismos de protección contra usos no autorizados, intencionados o negligentes;
- La existencia de información financiera y de gestión completa, pertinente, fiable y oportuna, que apoye la toma de decisiones y los procesos de control, tanto a nivel interno como externo;
- El respeto por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como por las normas y los usos profesionales y deontológicos, las reglas internas y estatutarias, las reglas de conducta y de relación con las contrapartes, las orientaciones de los órganos sociales y las recomendaciones de las autoridades dé supervisión, a fin de proteger la reputación de la institución y de evitar que esta sea objeto de sanciones.

Se exige a la Sociedad, especialmente a los miembros de los órganos directivos, que se comporten y actúen siempre ajustándose al principio de buena fe y con los más elevados estándares de diligencia, transparencia y lealtad.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado el reglamento interno de conducta en el ámbito del mercado de valores de la Sociedad (el "**Reglamento Interno de Conducta**") que ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.atomhoteles.com).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y demás personas relacionadas con los mercados de valores. El contenido del mismo se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores.

2. PRINCIPIOS GENERALES

Con el fin de alcanzar los objetivos antes mencionados, el sistema de control interno de la Sociedad, tiene como base:

- Un ambiente de control adecuado donde ser refleje la importancia del control de interno y que establezca la disciplina y la estructura de los elementos restantes del sistema de control interno;
- Un sólido sistema de gestión de riesgos que permita identificar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas;
- Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y una forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad; y
- Un proceso de monitorización efectivo llevado a cabo para garantizar que el propio sistema de control interno es adecuado y eficaz a lo largo del tiempo, que garantice principalmente, la identificación de las posibles deficiencias, esto es, el conjunto de las deficiencias existentes, potenciales o reales o de las oportunidades de instrucción de mejoras que permitan reforzar el sistema de control interno.

En todo caso, este sistema debe ser adecuado a la dimensión, naturaleza y complejidad de la actividad, a la naturaleza y magnitud de los riesgos asumidos o que se vayan a asumir, así como el grado de centralización y delegación de autoridad establecido por la Sociedad.

Atom planifica, implanta y mantiene de manera adecuada su sistema de control interno y formaliza en documentos específicos las estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos correspondientes.

El Consejo de Administración es responsable de implantar y mantener un sistema de control interno adecuado y eficaz que respete estos principios y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

3. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

3.1 JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La Junta General de Accionistas de la Sociedad está regulada en los artículos 11 a 21 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. De conformidad con la legislación aplicable, le corresponde, entre otras materias, aprobar: (i) las cuentas anuales y la distribución de los resultados; (ii) el nombramiento y cese de los miembros del Consejo de Administración y de los auditores de cuentas; (iii) las modificaciones de los Estatutos Sociales; (iv) los aumentos o reducciones del capital social; y (v) la transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad.

3.2 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 22 a 27 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

De acuerdo con el artículo 22 de los Estatutos Sociales, la sociedad se encuentra representada y administrada por un Consejo de Administración integrado por el número de miembros que fije en cada momento la Junta General con un mínimo de tres y un máximo de siete miembros.

En virtud del acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 16 de enero de 2018, el número de miembros del Consejo de Administración inicial quedó fijado en cinco miembros, que fue modificado por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de fecha 2 de febrero de 2018 en la que se fijó en seis (6) el número de miembros del Consejo.

Para ser nombrado consejero no se requiere la condición de accionista.

De conformidad con el artículo 24 de los Estatutos Sociales los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante el plazo de seis años al término de los cuales podrán ser reelegidos una o mas veces por periodos de igual duración.

El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de Accionistas siguiente, o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Los consejeros elegidos por Cooptación, ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

Por su parte el artículo 23.5 de los Estatutos Sociales establece que para la adopción de acuerdos bastará el voto favorable de la mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión, salvo que la Ley o los Estatutos exijan una mayoría superior.

Además, el Consejo podrá crear y mantener en su seno, con carácter permanente e interno, una Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos (artículo 28 de los Estatutos), cuyas funciones principales, sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la Ley o los Estatutos Sociales, serán:

- Revisar periódicamente las políticas de riesgos y proponer su modificación y actualización al Consejo de Administración.
- Aprobar la política de contratación del auditor de cuentas.
- Informar a la Junta General de Accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en cuestiones de su competencia.
- Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos.
- Analizar, junto con lo auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de auditoría.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de información financiera regulada;
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.
- Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquéllas cuestiones que puedan en riesgo su independencia, y cualesquiera otras relaciones con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría; y
- Recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualesquiera, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las

entidades o personas vinculadas a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditorías de cuentas.

3.3 COMITÉ DE INVERSIONES

El Comité de Inversiones constará de cuatro (4) miembros, que serán designados dos a propuesta de Bankinter, S.A. y dos a propuesta de Global Mergers Acquistions Corporate S.L. (*former* Global Myner Advisors Capital Investment, S.L.) (el "**Comité de Inversiones**").

El Comité de Inversiones contará con un Presidente y un Secretario ambos elegidos a propuesta de Global Myner Advisors Capital Investment, S.L.

Las Funciones del Comité de Inversiones son:

- Reporte Periódico: El Comité de Inversiones preparará informes bimestrales, para su presentación en las reuniones del Consejo de Administración, donde dará cuenta del estado y evolución de las inversiones existentes y comunicará cualesquiera otros datos relevantes.
- Propuesta de Inversión: Presentará propuestas de Inversión que se adecúen a la estrategia de negocio y los objetivos de la Sociedad.

Para el efectivo desarrollo de sus funciones el Comité de Inversiones se apoyará en los servicios prestados por el Gestor de Negocio y el Gestor Socimi.

3.4 CONTRATOS DE GESTIÓN

A la fecha del presente Informe, la Sociedad no tiene empleados. En sentido, para el desarrollo de su objeto social, en enero de 2018, la Sociedad suscribió:

(a) un Contrato de Dirección y Gestión Estratégica con Bankinter, S.A. (**"Bankinter"** o el **"Gestor Socimi"**) en virtud del cual el Gestor Socimi lleva a cabo los servicios relacionados con la captación de capital para acometer las inversiones, así como la dirección y gestión estratégica de la Sociedad.

En particular, el Gestor Socimi realiza, entre otros, los servicios de: (i) revisión del plan de negocio y presupuestos formulado por el Gestor de Negocio y, en caso de que no dé su visto bueno a la propuesta, elaboración de un informe justificativo indicando los motivos del rechazo y de un informe de recomendaciones; (ii) dirección y gestión estratégica de la Sociedad; (iii) asesoramiento en la política de colocación de capital de la Sociedad entre los inversores de banca privada del Gestor Socimi, identificando oportunidades de inversiones entre sus clientes con expectativas acordes con los planes de la Sociedad y coordinación de la colocación; (iv) representación de los inversores de su cartera de banca privada en el acompañamiento de las inversiones de la Sociedad, así como relación e interlocución con ellos durante el periodo de inversión en la Sociedad; (v) asesoramiento en operaciones de ampliación de capital de la Sociedad, análisis de las alternativas estratégicas, pre-sondeos de mercado, identificación de inversores y asesoramiento en la colocación del capital incrementado de la Sociedad entre los clientes de banca privada del Gestor Socimi y coordinación de la operación; y (vi) análisis de determinadas propuestas planteadas por el Consejo de Administración de la Sociedad y elaboración, en su caso, de un informe justificativo.

(b) un Contrato de Gestión de Negocio con Global Myner Advisors Hotel Capital Invest, S.L. (**"GMA HCI"** o el **"Gestor del Negocio"**) en virtud del cual el Gestor del Negocio se encarga de los servicios relacionados con la gestión integral de los activos en los que invierta, directa o indirectamente, la Sociedad, que incluye servicios: (i) relativos a la dirección y administración societaria, (ii) específicos relacionados con la actividad de la SOCIMI, y (iii) sobre registros, cuestiones fiscales y gestión de tesorería.

Entre dichos servicios cabe destacar la necesidad de que el Gestor de Negocio: (i) formule el plan de negocio y presupuestos de la Sociedad, para su aprobación por el Consejo de Administración con el visto bueno del Gestor Socimi y el Comité de Inversiones; y (ii) elabore determinados informes, con carácter anual, trimestral y mensual, sobre la evolución financiera y operativa de la Sociedad.

4. GESTIÓN DE RIESGOS

El negocio, las actividades y los resultados de Atom y su Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. En este sentido, la Sociedad, junto con el Gestor de Negocio, ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran que puedan afectar en mayor medida a la fiabilidad de la información a suministrar por la Sociedad al mercado, en particular, a la información financiera.

Tras dicho análisis, caben destacar los siguientes riesgos:

- Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad: nivel de endeudamiento, eventuales dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma, variación en los tipos de interés o falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos de la Sociedad.
- Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad: reciente constitución, gestión externa, posibles conflictos de interés con el Gestor de Negocio, el Gestor Socimi o con los consejeros de la Sociedad, dependencia de personas clave y posible influencia de los accionistas de referencia.
- Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad: concentración de la actividad, inversión inmobiliaria, falta de obtención o retraso en la obtención de licencias o permisos, laborales, daños en los activos inmobiliarios, reclamaciones judiciales y extrajudiciales y valoración de la cartera de activos.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario y hotelero: coyuntura económica o política, ciclicidad, alta competencia, cambios normativos e iliquidez de los activos hoteleros.
- Riesgos de carácter fiscal: pérdida del régimen fiscal especial, cambio en la legislación fiscal y posible pago de un gravamen especial.
- Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad: falta de liquidez, evolución de la cotización y falta de interés de los accionistas.
- La contabilidad de la Sociedad, la elaboración de sus cuentas anuales y de los impuestos, se lleva de manera externa con Ernst & Yong S.L., quienes si bien tienen sus controles implementados podrían retrasar la entrega de la información a la Sociedad para su análisis y verificación.

Adicionalmente, de forma periódica, la Sociedad, a través del departamento financiero del Gestor de Negocio, lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos relacionados con la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude.

A continuación, se indican cada uno de estos aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la Sociedad:

Reconocimiento de ingresos debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades pendientes de facturar. Dicha cuenta es el resultado de linealizar la renta durante toda la vida del contrato.

Registro y valoración de los activos de la Sociedad

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad encarga con una periodicidad anual (como mínimo, según lo establece la norma) la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio.

Pagos y tratamiento de gastos

Los 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.

Impagos y gestión de la morosidad

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos con el objeto de minimizar dicho riesgo, tales como: (i) empleo de fianzas legales y avales tendentes a cubrir el riesgo de crédito; y (ii) realizar un seguimiento pormenorizado y periódico de las facturas impagadas, incluyendo reclamaciones periódicas de las mismas.

Fraude

El fraude entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, cabe destacar, que además de la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad, se proceden a formular y a revisar por parte del auditor de cuentas los estados financieros consolidados intermedios todos los semestres.

5. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo para mitigar los riesgos que puedan suponer un impacto significativo negativo en los objetivos o que puedan llevar a un fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Sociedad y el Gestor de Negocio cuentan con procesos de control. Es importante destacar que, a pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en la Sociedad, en función del proceso y actividades a controlar, el Gestor de Negocio es el encargado de ejecutar las actividades de control.

A continuación procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera.

Comité de Inversiones

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Sociedad cuenta con un Comité de Inversiones formado por cuatro miembros (dos a propuesta del Gestor Socimi y dos a propuesta del Gestor de Negocio) cuyas funciones son, entre otras: (i) preparar informes bimestrales, para su presentación en las reuniones del Consejo de Administración, donde dará cuenta del estado y evolución de las inversiones existentes y comunicará cualesquiera otros datos relevantes; y (ii)

presentar propuestas de inversión que se adecúen a la estrategia de negocio y los objetivos de la Sociedad.

Una vez que una oportunidad de inversión concreta se haya identificado por el Gestor de Negocio como susceptible de encajar con la estrategia de inversión de la Sociedad, el Gestor de Negocio realiza un análisis en detalle (modelo financiero) de cara a presentar al Gestor Socimi la posible inversión y, en su caso aprobar una oferta por parte de la Sociedad, una vez que la inversión ha sido aprobada en primera instancia por el Gestor Socimi.

Planificación y Presupuestación

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual para el ejercicio siguiente preparado por el departamento financiero del Gestor de Negocio y supervisado y aprobado por el Gestor Socimi.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, el departamento financiero del Gestor de Negocio realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

Registro de ingresos y cuentas a cobrar

El Gestor del Negocio (GMA) es el encargado de realizar la gestión de los alquileres de todos los hoteles. Principalmente, se encarga de gestionar los contratos con los arrendatarios y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar el estado de mantenimiento de los hoteles, dirigir las negociaciones pertinentes en cada momento con ellos en relación con el CAPEX y revisiones de rentas, entre otros.

En concreto, las responsabilidades del Gestor del Negocio (GMA) son las que se incluyen a continuación:

- Verificación de cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, destacando el pago del alquiler y otros gastos de mantenimiento. Si fuera necesario, el seguimiento de acciones legales y/o judiciales hasta obtener las cantidades correspondientes o la finalización de los contratos en comunicación con el despacho de abogados contratado a tal efecto.
- Confección de un presupuesto anual de gestión de la propiedad.
- Supervisión de los plazos de finalización de los contratos de arrendamiento firmados, así como sus cláusulas.
- Cálculo de una revisión anual sobre la renta de los arrendatarios.
- Realización de unos informes trimestrales de los ingresos y gastos recurrentes de los inmuebles y seguimiento de los mismos.

La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada finalmente por el departamento interno de administración y transmitida al departamento financiero del Gestor de Negocio, el cual lo transmite a Ernst & Young S.L. para su contabilización.

Registro y valoración de los activos

En relación con el registro de los activos adquiridos, cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por la Sociedad y el Gestor de Negocio. En la adquisición de cada activo se le proporciona un listado detallado por elemento (atendiendo a su naturaleza) al *bookkeeper* identificándole la cuenta contable o naturaleza en la que cada uno de los elementos debe ser registrado, así como las políticas de amortización y la descomponetización de todos aquellos elementos que individualizadamente supongan un coste sobre el total de la inversión significativo que sean susceptible de diferenciación y con una vida útil sustancialmente diferente al global, en caso de no disponerse de un listado detallado por elemento se aplica la política interna basada en los comparables de activos.

En relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias, tal como se ha explicado anteriormente, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos para activos arrendados. En este sentido, el departamento financiero del Gestor de Negocio, bajo la supervisión de la Sociedad, procede a registrar los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración

recibidos y validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros consolidados preparados bajo NOFCAC y PGC (tanto semestrales como anuales).

Proceso de cierre

La Sociedad tiene subcontratadas las funciones contables y de gestión de impuestos con el Gestor de Negocio. Ernst & Young S.L. es el encargado de la contabilización de los asientos contables de la Sociedad, siempre bajo la supervisión del Controller Financiero del Gestor de Negocio.

Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad son contabilizados, toda vez que han sido visadas por los departamentos correspondientes y revisadas por el departamento financiero del Gestor de Negocio.

Con una periodicidad trimestral se emite un reporte en Excel (compuesto principalmente por un balance de sumas y saldos y los mayores de las cuentas contables). Dicho reporte es chequeado con las previsiones que con anterioridad al envío de la información para su contabilización cuenta la Sociedad, al objeto de asegurarse de que la totalidad de las operaciones han sido registradas, así como de su adecuado tratamiento contable. Cualquier inconsistencia entre el cierre y la información en poder de la Sociedad, es analizada y en su caso corregida.

El sistema operativo utilizado por la Sociedad es Navision, programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad. Ernst & Young S.L. contabiliza, bajo licencia otorgada por la Sociedad, en dicho sistema operativo. Este hecho permite que en todo momento se tenga acceso a la información contable por parte de la Sociedad, ya que se cuenta con acceso remoto al sistema contable y de gestión. Todos los asientos contables (a excepción de la amortización, IVA, cobros de facturas, pagos a proveedores y emisión de facturación) son introducidos de manera manual, si bien la posibilidad de existencia de errores queda mitigada por la realización de cierres trimestrales los cuales son revisados por el departamento financiero del Gestor de Negocio y son informados trimestralmente al Consejo de Administración de la Sociedad .

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el personal del Gestor de Negocio (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico - contable y de auditoría), al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos y son supervisados por el Consejo de Administración de la Sociedad.

6. GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

El Gestor de Negocio tiene asignada la gestión del control interno en virtud del contrato suscrito con la Sociedad. En este sentido, el Gestor de Negocio tiene establecido un sistema de control interno cuya finalidad es: (i) la definición de orientaciones estratégicas de control interno; y (ii) la identificación y evaluación de los procedimientos de control de la Sociedad.

Para la elaboración de este proceso es fundamental identificar e implantar medidas correctivas de las posibles deficiencias que puedan identificarse.

En las reuniones del Consejo de Administración se debaten las cuestiones principales asociadas a la gestión del control interno, como son:

- Analizar la Sociedad y su ámbito de actuación;
- Definir las orientaciones estratégicas y los objetivos de gestión de control interno principales;
- Garantizar la existencia de un sistema que asegure la lucha contra la financiación del terrorismo y el blanqueo de capitales;
- Garantizar la existencia y la eficacia de los mecanismos de gestión de control interno;
- Garantizar la independencia de las funciones necesarias para una gestión adecuada de control interno.

En la fecha de elaboración de este Informe, la Sociedad está llevando a cabo diferentes procesos de auditoría e implantando las correspondientes normas corporativas y sistemas que aseguren

el cumplimiento en materia de Protección de Datos. Además, ha analizado los riesgos penales, habiendo elaborado su propio Mapa de Riesgos y Política de Corporate Defense y el correspondiente Código Ético y de buenas prácticas y creado un buzón de denuncias, todo ello disponible en su página web, y que se auditará una vez al año.

Tal y como se ha indicado anteriormente, y con carácter trimestral, se emitirá un reporte en Excel compuesto, principalmente, por un balance de sumas y saldos y los mayores de las cuentas contables. Dicho reporte es comprobado con las previsiones que, con anterioridad al envío de la información para su contabilización, cuenta la Sociedad, al objeto de asegurarse de que la totalidad de las operaciones han sido registradas, así como de su adecuado tratamiento contable. Cualquier inconsistencia entre el cierre y la información en poder de la Sociedad, es analizada y, en su caso, corregida.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios resumidos preparados bajo Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC). Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas (ISRE 2410) por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas.

Cabe destacar que la totalidad de los estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación. Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, el Gestor de Negocio procederá a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, así como una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación con las cuentas anuales consolidadas y los estados financieros intermedios consolidados deberá ajustarse las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

7. AUDITORÍA DE CONTROL INTERNO

La verificación de la eficacia del control interno de la Sociedad se complementa con una auditoría externa anual que incide fundamentalmente sobre las cuentas anuales (cuando corresponda).

En esta auditoría realizada por auditores externos en el sistema de control interno de la Sociedad, se incluyen los procesos de (i) preparación de documentación de apoyo para la Auditoría de control interno; y (ii) aclaración y corrección de deficiencias de control interno detectadas.

El Consejo de Administración posee la información necesaria para realizar la referida auditoría, y los auditores externos podrán solicitársela siempre que sea necesario reunir información adicional. Por lo general, la información preparada es la siguiente: (i) documentación relativa a actividades de cumplimiento y de gestión de riesgos; (ii) intercambio de correspondencia con las entidades supervisoras; (iii) inversión, desinversión y evaluaciones; (v) contratos de prestación de servicios en vigor.

Durante el periodo acordado, los auditores externos revisan el sistema de control interno de la Sociedad a través del análisis de documentación y de los procedimientos ejecutados. Cualquier deficiencia en el sistema que pueda encontrarse en el proceso será comunicada a la Sociedad. Estas deficiencias deberán ser subsanadas de inmediato, siempre que sea posible.

Posteriormente, los auditores externos emiten un dictamen provisional relativo al sistema de control interno de la Sociedad (con anexos donde se enumeran y detallan las posibles deficiencias de control interno detectadas), concediendo al Consejo de Administración la posibilidad de redactar comentarios sobre las deficiencias identificadas en el sistema de control interno de la Sociedad, que quedan registrados. Después de estos comentarios del Consejo de Administración, los auditores externos emiten los dictámenes definitivos.

Adicionalmente, la Sociedad, con periodicidad anual, revisará su Mapa de Riesgos, y realiza una Auditoría para verificar el grado de cumplimiento del Código de Ética y la Normativa aplicable en Ley de Protección de Datos. A la fecha de este Informe, además, se iniciará la Auditoría y puesta en marcha de los sistemas de cumplimiento con la Prevención del Blanqueo de Capitales.

8. CONTRATACIÓN DE SERVICIOS Y GESTIÓN DE PROYECTOS

Otro de los procedimientos implantados por la Sociedad para el debido control interno es la formalización del proceso de contratación de servicios y gestión de proyectos mediante soporte documental garantizando la sistematización de las condiciones contractuales contratadas, así como su adecuación con la legislación aplicable. El Proceso se resumiría del siguiente modo:

- Antes de la Contratación de un Servicio, se solicitan varias propuestas.
- Se analizan en su conjunto para ver, en su caso, las diferencias y confirmar que el alcance de la propuesta se corresponde con el Servicio a contratar.
- Selección de propuesta
- Supervisión directa en la prestación del Servicio y/o en la Gestión del Proyecto

La contratación de estos servicios sólo se produce cuando la Sociedad ha detectado con carácter previo que determinadas necesidades de la Sociedad no han sido o no están siendo, debidamente cubiertas, y que tal Servicio no puede ser prestado internamente, bien por que no se dispone de la especialización necesaria, o de los medios y/o recursos necesarios para realizar dicho Servicios o ejecutar el Proyecto. Realizar este análisis y concluir la necesidad de externalización del servicio, conlleva que se ha definido perfectamente por los responsables del Servicio y/o Proyecto, con la aprobación de la Dirección, dicha necesidad de externalización.

Sólo se pedirán propuestas por el Gestor de Negocio cuando la prestación del Servicio ha sido previamente autorizada, bien con carácter previo en el propio Contrato de Gestión de Negocio, bien posteriormente como consecuencia de la actividad de la Sociedad.

Recibidas las propuestas para la prestación de un servicio o ejecución de un proyecto, se ponen en conocimiento de la Sociedad, que en última instancia toma la decisión, pudiendo resultar que haya que solicitar ajustes y/o aclaraciones a los oferentes.

Aceptada la oferta por la Sociedad, se firmará el correspondiente contrato de prestación de servicios cuya copia custodiará la Asesoría Jurídica de la Sociedad, previa copia al Departamento de Administración y Finanzas para su gestión y/o contabilización.

9. SISTEMA DE GESTIÓN DOCUMENTAL

El sistema de Gestión Documental tiene como finalidad gestionar la documentación de la Sociedad de una forma proactiva y eficiente, así como delimitar el control de los accesos a determinada documentación en cumplimiento de la Legislación relativa a la Protección de Datos.

La Sociedad ha distinguido entre:

(i) Documentación Sensible; y
(ii) Documentación.

La Documentación Sensible, es aquélla que forma parte de la Sociedad y que su pérdida, deterioro o menoscabo supondría un inconveniente para la Sociedad, y aquélla que contenga información que no necesariamente deban conocer todos los empleados del Gestor de Negocio.

Entre esta documentación se encuentran: (i) todos los títulos de propiedad de la Sociedad y sus participadas (ii) las escrituras de la Sociedad, (iii) los contratos de financiación, pólizas de préstamo y/o crédito con o sin garantía hipotecaria, (iv) los demás derechos reales de la compañía, (v) cualesquiera comunicaciones relativas a los apartados anteriores de la Compañía, y/o de sus Consejeros o Directivos, (vi) las cuentas anuales de la Sociedad y sus participadas, sus declaraciones de impuestos y extractos bancarios, (v) las Actas del Consejo de Administración y (vi) la documentación relativa a los trabajadores -si los hay- y seguridad social.

Entre la Documentación, o resto de información, se entiende cualquier documento no recogido en los apartados anteriores.

La documentación sensible será escaneada y digitalizada en archivo digital, por la asesoría jurídica o por el departamento financiero de la Sociedad, según el caso, a través del Gestor de Negocio, quienes además serán los responsables de su custodia y a la que sólo tendrán acceso los miembros del Consejo de Administración, en su caso y de ser imprescindible, los miembros del Comité de Inversiones y el Departamento de asesoría jurídica y administración y finanzas de la Sociedad, a través del Gestor de Negocio.

Físicamente dicha documentación se archiva en un Armario ignífugo al que sólo tienen acceso el Departamento de asesoría jurídica y administración y finanzas de la Sociedad, a través del Gestor de Negocio.

El resto de documentación, se escanea por cualesquiera empleados de la Sociedad y/o del Gestor de Negocios y se archiva, tanto en digital como en archivo físico siendo de acceso para todos en las Oficinas.

10. CORPORATE DEFENSE

La Sociedad ha realizado un Mapa de Riesgos y ha aprobado su propia (i) Política del Sistema de Gestión de Riesgos Penales, (ii) Manual de Gestión de Riesgos Penales, (iii) un Protocolo de Formación de Voluntad, (iv) un Procedimiento de Actuación Postdelictivo, (v) el Código Ético y de Conducta y un Modelo de Denuncia.

10.1 POLÍTICA DE SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS PENALES

La Política del Sistema de Gestión de Riesgos Penales, permite establecer las bases de actuación para la identificación y gestión de los riesgos con el fin de prevenir la comisión de delitos que afecten a la organización. Es de obligado cumplimiento para todos los empleados, directivos, consejeros, así como aquéllos terceros que la Dirección considere oportuno en la prestación de sus servicios con la Sociedad o cualesquiera empresas filiales o participadas mayoritariamente, directa o indirectamente, por aquella.

El alcance de la presente Política, así como del Sistema de Gestión de Riesgos Penales ("SGRP") comprende a todas las actividades desarrolladas por la Sociedad

PRINCIPIOS FUNDAMENTALES

a) Implantación de las actuaciones necesarias para prevenir la comisión de actos ilícitos mediante las medidas preventivas identificadas como consecuencia del análisis de riesgo realizado.

b) Favorecer la comunicación de las posibles irregularidades, a través del canal de denuncias, a través del cual, cualquier empleado o tercero interesado puede poner en conocimiento los actos que tenga conocimiento.

c) Investigar cualquier denuncia que se presente, garantizando la confidencialidad del denunciante y los derechos de las personas investigadas.

d) Sancionar disciplinariamente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable en cada momento, a las conductas que estén destinadas a impedir o dificultar el descubrimiento de delitos y la no comunicación de un hecho delictivo.

e) Cumplir con el código ético y de conducta establecido en la empresa.

f) Conciencia a todos los empleados, para que no exista ningún tipo de tolerancia en la comisión de delitos.

g) Proporcionar los medios materiales y humanos al Oficial de Cumplimiento para que puedan llevar a cabo las labores encomendadas

10.2 MANUAL DE GESTIÓN DE RIESGOS PENALES

El modelo de gestión definido por la Sociedad se basa en tres pilares fundamentales:

1. **PREVENCIÓN**: la Sociedad ha establecido los mecanismos necesarios para impedir o reducir la posibilidad de la comisión de un delito o el incumplimiento del código ético en el seno de la organización, a través de:

    a. Controles establecidos para la mitigación de los riesgos y controles generales de los procesos.

    b. Análisis de riesgos realizado para detectar las posibles amenazas y planificar las acciones correctoras necesarias.

    c. Formación a los empleados y directivos de la compañía para que conozcan los controles que deben de aplicar y la normativa de la compañía.

2. **DETECCIÓN**: los medios dispuestos para detectar la comisión de un delito o incumplimiento del Código ético, son:

    a. Canal de denuncias para la comunicación de las denuncias por parte de las partes interesadas.

    b. Auditoría para verificar el funcionamiento de los controles y sistema de gestión establecidos y detectar posibles incumplimientos o inconsistencias.

    c. Medición de la eficacia de los controles y del sistema de gestión, generando alertas de incumplimiento.

3. **RESPUESTA**: en caso de producirse un incumplimiento del código ético o la comisión de un delito, la Sociedad ha definido los medios para remediar los efectos negativos de tales incumplimientos:

    a. Investigación de las denuncias presentadas y decisión por parte del Consejo de Administración de la Sociedad ante las mismas.

    b. Gestión de los supuestos de “No Conformidades” detectados a lo largo de la auditoría y tratamiento de los mismos.

    c. Resarcimiento del daño: En el caso de producirse un delito, la dirección de la Sociedad podrá optar por resarcir el daño para que actúe como atenuante.

10.3 PROTOCOLO DE FORMACIÓN DE VOLUNTAD

En él la Sociedad recogen las principales funciones de la Junta General y del Consejo de Administración según lo dispuesto en la Ley y los Estatutos y además describe las siguientes funciones del Oficial de Cumplimiento y de los Empleados:

COMPLIANCE OFFICER

El Compliance Officer de la Sociedad tiene atribuidas las siguientes funciones en relación al SGRP:

- Impulsar y supervisar de manera continua la implementación y eficacia del sistema de gestión Compliance Penal.

- Asegurarse de que se proporciona apoyo formativo continuo a los miembros de la organización.
- Poner en marcha un sistema de información y documentación de Compliance Penal.
- Definir y adoptar las medidas necesarias para que se apliquen los procedimientos adecuados que garanticen que los directivos, el personal y terceros interesados conocen y cumplen con sus obligaciones.
- Participar en el inventario de riesgos, y proponer la metodología de riesgos para el posterior análisis de riesgos.
- Evaluación y revisiones la eficacia de las políticas, medidas y procedimientos establecidos para evitar la comisión de un delito.
- Aprobación del plan de supervisión anual de Auditoría.
- Adoptar e implementar un canal de denuncias, conocer las denuncias recibidas y tomar las decisiones oportunas.
- Participar en la realización del Análisis de riesgos.
- Participar en la definición del plan de tratamiento de riesgos.
- Participar en la elaboración de protocolos y procedimientos.
- Vigilar por el cumplimiento de los protocolos y procedimientos establecidos.
- Proponer mejoras en los protocolos y procedimientos establecidos.
- Establecer indicadores de desempeño de Compliance Penal para identificar la necesidad de acciones correctivas.
- Informar al órgano de gobierno sobre los resultados derivados de la aplicación del sistema de gestión de riesgos penales.

TRABAJADORES EMPLEADOS

En el SGRP los empleados de la Sociedad o aquéllos que actúen por cuenta de esta a través del Gestor de Negocio y/o del Gestor Socimi, tienen atribuidas las siguientes funciones:

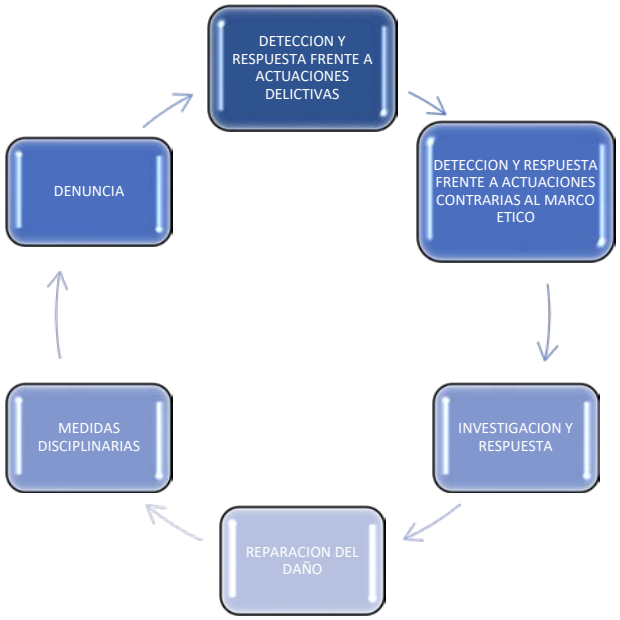
- Participar en el Inventario de riesgos
- Participar en la realización del Análisis de riesgos
- Participar en la definición del plan de tratamiento de riesgos
- Participar en la elaboración de protocolos y procedimientos
- Vigilar por el cumplimiento de los protocolos y procedimientos establecidos
- Proponer mejoras en los protocolos y procedimientos establecidos

9.4 PROCEDIMIENTO DE ACTUACIÓN POSTDELICTIVO

Toda vez que la dimensión del cumplimiento penal de la organización no debe centrarse únicamente en la prevención de delitos, sino también en otros aspectos como la detección y la respuesta, especialmente teniendo en cuenta que la experiencia viene demostrando que una prevención absoluta de delitos resulta imposible, un modelo de gestión de riesgos penales que se limite a la prevención de delitos puede resultar insuficiente

En el marco del programa desarrollado por la Sociedad en materia de Prevención y Detección de hechos delictivos y/o contrarios al Código Ético y de Conducta, y con el fin de atenuar y mitigar la posible sanción o pena impuesta por el ordenamiento jurídico en relación a la eventual comisión de un hecho delictivo y/o contrario al Código Ético y de Conducta, en el seno de la organización, se define el siguiente protocolo de actuaciones post-delictivas.

El Protocolo de Detección y Respuesta frente a actuaciones delictivas y/o contrarias al marco ético establecido en ATOM HOTELES SOCIMI, S.A es el siguiente:



Todo el proceso culminará en el Código Ético y de Conducta que se encuentra en la página Web de la Compañía y el buzón de denuncias aludido y alojado en la misma página web.

11. COMUNICACIÓN DEL PRESENTE INFORME

El presente Informe sobre Estructura Organizativa y Sistemas de Control de la Sociedad para el Cumplimiento de las Obligaciones de Información al Mercado está disponible para su consulta en la página Web de la Sociedad.

12. APROBACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR

La presente política ha sido aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad el día 7 de noviembre de 2018, habiendo entrado en vigor en la fecha de su aprobación y pudiendo ser modificada en cualquier momento por el propio Consejo de Administración, siendo la versión actual la aprobada en el Consejo de Administración de 20 de marzo de 2024.