



A BME GROWTH

Madrid, 17 de marzo de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (“**ATOM**” o la “**Sociedad**”) pone en su conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

1. Informe de auditoría, Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
2. Informe de auditoría, Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
3. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno aprobado en la reunión del Consejo de Administración celebrada el día 15 de marzo de 2023, para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

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,

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario del Consejo de Administración
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.



Informe de Auditoría de Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

(Junto con las cuentas anuales e informe de
gestión de Atom Hoteles SOCIMI, S.A.
correspondientes al ejercicio finalizado el
31.12.2022)



KPMG Auditores, S.L.
Paseo de la Castellana, 259 C
28046 Madrid

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 2022, 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 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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



Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias (véanse notas 4.1, 5 de la memoria)

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene inversiones inmobiliarias por un importe de 181.355 miles de euros. La dirección y los administradores de la Sociedad evalúan con una periodicidad anual la existencia de indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias a efectos de determinar si su valor contable excede a su importe recuperable. El importe recuperable de las inversiones inmobiliarias se ha estimado a partir de valoraciones realizadas por expertos independientes, mediante la aplicación de técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio y el uso de hipótesis por parte de la dirección y los administradores de la Sociedad. Debido a la incertidumbre y el juicio asociado asociados a las citadas estimaciones, así como la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la estimación de los importes recuperables, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoración de activos inmobiliarios. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Importe recuperable de las inversiones en empresas del grupo (véanse notas 2.5, 4.3, 6, 12 de la memoria)

Al 31 de diciembre de 2022, los epígrafes Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo e Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo recogen inversiones en empresas del grupo por un importe conjunto de 221.895 miles de euros. La dirección y los administradores de la Sociedad evalúan al cierre de cada ejercicio la existencia de evidencias objetivas de deterioro de las inversiones en empresas del grupo y, en su caso, realizan un test de deterioro para determinar sus importes recuperables, mediante la aplicación de técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio y el uso de asunciones por parte de la dirección y los administradores, considerando, entre otros aspectos, estimaciones del valor razonable de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas realizadas por expertos independientes. En relación con las inversiones en la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L., tal y como se menciona en la nota 2 de la memoria, dicha participada mantiene deudas con entidades de crédito por 199.541 miles de euros cuyo vencimiento se produce en julio de 2023, habiéndose iniciado un proceso de refinanciación con diversas entidades financieras para la ampliación del plazo de vencimiento de dichas deudas o la obtención de nueva financiación a largo plazo que permita su amortización al vencimiento, el cual no se ha formalizado a la fecha, lo cual representa un factor causante de duda respecto de la continuidad de dicha sociedad dependiente. A este respecto, entre las hipótesis y asunciones relevantes consideradas por la dirección y los administradores de la Sociedad a efectos de la estimación del importe recuperable de las inversiones en Atom Hoteles Iberia, S.L., se han evaluado diversos escenarios, incluyendo uno, que se estima remoto, en el caso de que no se refinanciasen las deudas a su vencimiento, concluyendo que no se verán afectadas ni la continuidad de las actividades de Atom Hoteles Iberia, S.L. ni la posesión de la Sociedad respecto de las inversiones que mantiene al 31 de diciembre de 2022 en dicha sociedad dependiente. Debido a la incertidumbre y el juicio asociados a la estimación de los importes recuperables de las inversiones en empresas del Grupo y a la estimación de evidencias objetivas de deterioro al cierre del ejercicio y la incertidumbre adicional asociada al desenlace del proceso de negociación llevado a cabo con entidades financieras para refinanciar la deuda de Atom Hoteles Iberia, S.L., así como la significatividad del valor contable de las inversiones en empresas del grupo, hemos considerado su valoración un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de estimación de los importes recuperables de las inversiones en empresas del grupo, la evaluación de las evidencias objetivas de deterioro identificados por la Sociedad, así como de la metodología e hipótesis utilizadas en la estimación de los importes recuperables. Las hipótesis y asunciones evaluadas y en general las estimaciones realizadas por la dirección y los administradores de la Sociedad, consideran el valor razonable de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas, el cual es estimado a partir de valoraciones realizadas por expertos independientes. En este sentido, hemos evaluado la razonabilidad y viabilidad de las hipótesis consideradas en dichas valoraciones, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoración de activos inmobiliarios. Asimismo, hemos llevado a cabo un análisis de la evaluación realizada por la Sociedad sobre el potencial efecto en la situación y capacidad financiera de la Sociedad y en la estimación del importe recuperable de las inversiones en Atom Hoteles Iberia, S.L. de la incertidumbre asociada a la refinanciación de las deudas con vencimiento en el corto plazo que mantiene dicha sociedad dependiente con entidades financieras. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.



Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, 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 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 2022 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 la 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, 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 Atom Hoteles SOCIMI, S.A., 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.

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702

José Julio Adiego de Castro
Inscrito en el R.O.A.C. nº 22995

17 de marzo de 2023



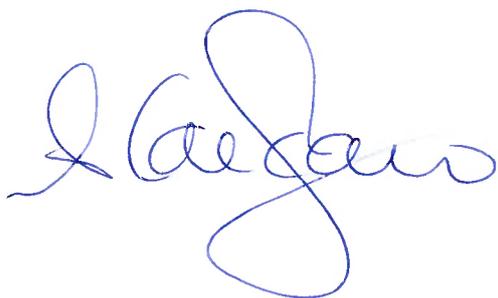
KPMG AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/00118
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

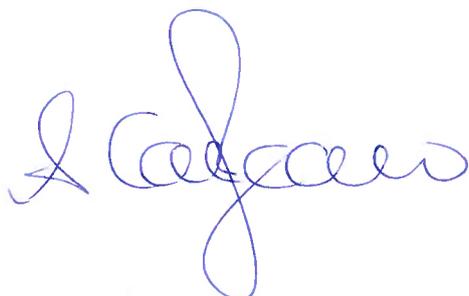
ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión al 31 de diciembre de
2022**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. L. García', is located at the bottom left of the page. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the end.

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2022.
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Calvo', located at the bottom left of the page.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2022	31.12.2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2022	31.12.2021
ACTIVO NO CORRIENTE		404.126.892	407.648.403	PATRIMONIO NETO		313.548.595	316.124.482
Inversiones inmobiliarias	5	181.355.306	181.373.142	FONDOS PROPIOS		313.548.595	316.124.482
Terrenos		67.312.197	67.243.893	Capital	8	32.288.750	32.288.750
Construcciones		112.316.024	108.670.963	Capital escriturado		32.288.750	32.288.750
Instalaciones		765.319	395.586	Prima de emisión	8	269.129.644	278.367.612
Construcciones en curso		961.766	5.062.700	Participaciones propias	8	(114.871)	(144.645)
Inversiones empresas grupo a largo plazo	6	220.871.544	224.375.219	Reservas legal	8	1.963.136	1.169.781
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo	6.2	102.734.071	95.152.942	Otras reservas		(3.490.572)	(3.490.572)
Créditos a empresas	6 y 12	118.137.473	129.222.277	Resultado del ejercicio	3	13.772.508	7.933.556
Inversiones financieras a largo plazo	6	1.900.042	1.900.042	PASIVO NO CORRIENTE		92.139.620	96.014.562
Otros activos financieros		1.900.042	1.900.042	Deudas a largo plazo	9	92.139.620	96.014.562
ACTIVO CORRIENTE		9.648.240	13.340.502	Deudas con entidades de crédito		90.111.705	94.030.210
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.703.088	2.396.412	Otros pasivos financieros	9	2.027.915	1.984.352
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	1.034.623	797.314	PASIVO CORRIENTE		8.086.917	8.849.861
Activos por impuesto corriente		431.773		Deudas a corto plazo	9	7.571.115	8.612.508
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	236.692	1.599.098	Deudas con entidades de crédito		4.568.099	4.498.442
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	6	1.023.049	-	Otros pasivos financieros	9	3.003.016	4.114.066
Inversiones financieras a corto plazo	6.1	3.510.146	50.426	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		515.802	237.353
Derivados		3.510.146	50.426	Acreeedores varios	9	469.710	203.393
Periodificaciones a corto plazo		84.919	119.004	Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	46.092	33.960
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	3.327.038	10.774.660	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		413.775.132	420.988.905
Tesorería		3.327.038	10.774.660				
TOTAL ACTIVO		413.775.132	420.988.905				

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022
(Expresada en euros)

	Notas	31.12.2022	31.12.2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	5.1 y 11.1	13.883.659	12.029.725
Prestaciones de servicios		13.883.659	12.029.725
Otros ingresos de Explotación	11.2	2.834.633	2.736.955
Gastos de personal	11.4	(114.077)	(61.367)
Sueldos, salarios y asimilados		(98.480)	(46.218)
Cargas sociales		(15.597)	(15.149)
Otros gastos de explotación	11.3	(6.661.741)	(6.123.262)
Servicios exteriores		(5.261.371)	(4.924.091)
Tributos	5.2	(1.400.370)	(1.199.171)
Amortización del inmovilizado	11.5	(3.084.125)	(2.903.318)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	11.6	294.039	324.177
Ingresos Excepcionales		457.866	47.738
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.610.254	6.050.648
Ingresos financieros	11.7 y 12	5.465.420	3.712.988
De empresas del grupo y asociadas		3.391.858	3.700.285
De terceros		118.532	12.703
De empresas del grupo y asociadas		1.955.030	-
Gastos financieros	9.1 y 11.7	(2.762.886)	(2.407.070)
Por deudas con entidades de credito		(2.762.886)	(2.407.070)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9 y 11.7	3.459.720	576.990
Cartera de negociación y otros		3.459.720	576.990
RESULTADO FINANCIERO		6.162.254	1.882.908
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		13.772.508	7.933.556
Impuesto sobre beneficios	10	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		13.772.508	7.933.556
RESULTADO DEL EJERCICIO		13.772.508	7.933.556

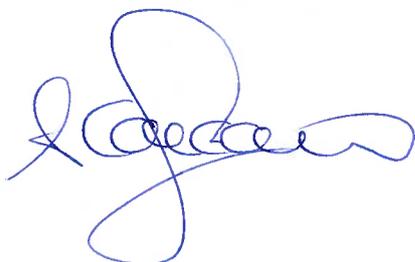
Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

	31.12.2022	31.12.2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	13.772.508	7.933.556
Total ingresos y gastos imputados directamente en patrimonio neto	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	13.772.508	7.933.556

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reserva Legal	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Part. Propias	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO INICIAL AL 01.01.2021	32.288.750	283.284.841	605.029	(3.490.572)	(81.010)	5.647.523	318.254.561
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	7.933.556	7.933.556
Operaciones con socios o propietarios	-	(4.917.229)	564.752	-	-	(5.647.523)	(10.000.000)
Distribución del resultado							
- A Reservas	-	-	564.752	-	-	(564.752)	-
- A Dividendos	-	-	-	-	-	(5.082.771)	(5.082.771)
Distribución de dividendos							
- A Prima de Emisión	-	(4.917.229)	-	-	-	-	(4.917.229)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(63.635)	-	(63.635)
SALDO FINAL AL 31.12.2021	32.288.750	278.367.612	1.169.781	(3.490.572)	(144.645)	7.933.556	316.124.482
SALDO INICIAL AL 01.01.2022	32.288.750	278.367.612	1.169.781	(3.490.572)	(144.645)	7.933.556	316.124.482
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	13.772.508	13.772.508
Operaciones con socios o propietarios	-	(9.237.968)	793.355	-	-	(7.933.556)	(16.378.169)
Distribución del resultado							
- A Reservas	-	-	793.355	-	-	(793.355)	-
- A Dividendos	-	-	-	-	-	(7.140.201)	(7.140.201)
Distribución de dividendos							
- De Prima de Emisión	-	(9.237.968)	-	-	-	-	(9.237.968)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	29.774	-	29.774
SALDO FINAL AL 31.12.2022	32.288.750	269.129.644	1.963.136	(3.490.572)	(114.871)	13.772.508	313.548.595

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre
de 2022
(Expresado en euros)

	Notas	31.12.2022	31.12.2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		13.772.508	7.933.556
Procedente de operaciones continuadas	3	13.772.508	7.933.556
Ajustes del resultado		(3.372.168)	696.232
Amortización del inmovilizado	11.5	3.084.125	2.903.318
Ingresos financieros	11.5	(5.465.420)	(4.289.978)
Deterioro de inversiones inmobiliarias	11.7	(294.039)	(324.177)
Gastos financieros	11.7	2.762.886	2.407.070
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	11.7	(3.459.720)	-
Otros resultados		-	-
Cambios en el capital corriente		28.935	112.317
Deudores y otras cuentas a cobrar		(329.726)	406.797
Otros activos corrientes		34.085	(51.983)
Acreedores y otras cuentas a pagar		281.013	(72.321)
Otros pasivos corrientes		-	588.617
Otros activos y pasivos no corrientes		43.563	(758.792)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(492.504)	(1.257.647)
Pagos de intereses		(2.277.592)	(2.035.160)
Cobros de intereses		1.785.088	777.513
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		9.936.771	7.484.458
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(18.881.005)	(8.772.508)
Empresas del grupo y asociadas	5	(16.108.756)	(1.265.086)
Inversiones inmobiliarias		(2.772.249)	(7.507.422)
Cobros por desinversiones		21.337.735	6.727.264
Empresas del grupo y asociadas		21.337.735	6.727.264
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		2.456.730	(2.045.244)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		29.774	(63.635)
Emisión de instrumentos de patrimonio		29.774	(63.635)
Otros		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(5.447.758)	(4.229.644)
Emisión		10.747.091	-
Deudas con entidades de crédito		10.700.000	-
Otras		47.091	-
Devolución		(16.194.849)	(4.229.644)
Deudas con entidades de crédito		(15.081.233)	(4.229.644)
Otras		(1.113.616)	-
Dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(14.423.139)	(10.000.000)
Pagos por Dividendos	8	(16.378.169)	(10.000.000)
Cobros por Dividendos	11.7	1.955.030	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(19.841.123)	(14.293.278)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(7.447.622)	(8.854.064)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		10.774.660	19.628.724
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	3.327.038	10.774.660

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), constituida el 5 de enero de 2018, es una Sociedad Anónima con domicilio social 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 únicamente al territorio español.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, la actividad principal de la Sociedad ha consistido en la explotación y arrendamiento de bienes inmuebles.

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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

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

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.

Los Administradores han formulado el 15 de marzo de 2023 las cuentas anuales consolidadas de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes del ejercicio 2022 (15 de marzo de 2022 del ejercicio 2021), que muestran unos beneficios consolidados de 27.275 miles de euros y un patrimonio neto consolidado de 329.235 miles de euros (12.047 y 319.246 miles de euros en 2021).

La Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2022, cuenta con 816 accionistas, que poseen el 99,96% de las acciones de la Sociedad, ninguno de ellos tiene control (Ver nota 8). El 0,039% de las acciones restantes, las tiene la Sociedad en autocartera (ver Nota 9).

Régimen de SOCIMI

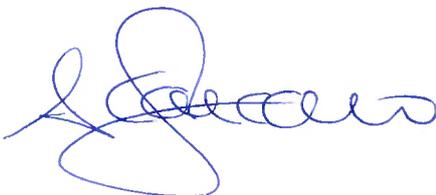
Con fecha 7 de junio de 2018, se comunicó a la Agencia Tributaria la opción por parte de la Sociedad por el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de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

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

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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

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

En consecuencia, considerando que se cumplen todas las condiciones anteriormente descritas, las cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2022, 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 Imagen fiel

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

Estas Cuentas Anuales se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con la legislación mercantil vigente, y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos efectivos de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

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.

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

2.2 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 2022, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2021 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 22 de abril de 2022.

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

2.3 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 y estimación de recuperación 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.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, por su parte se calcula a partir de valoraciones realizadas por expertos independientes. 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 realizadas por expertos independientes y al valor neto contable de los activos hoteleros de cada sociedad.

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 la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

2.4 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 esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta 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 esta Ley, 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 esta Ley.

- 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.

2.5 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 diciembre de 2022, la Sociedad mantiene inversiones en la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L. por un importe conjunto de 192.972 miles de euros (véanse notas 6 y 12). Tal y como se recoge en la nota 2, Atom Hoteles Iberia, S.L. mantiene determinadas deudas con entidades financieras por importe de 199.541 miles de euros (de nominal), cuyo vencimiento se produce el 10 de julio de 2023 (véase nota 2), lo cual representa un factor causante de duda respecto de la continuidad de dicha sociedad dependiente. No obstante, la dirección y los administradores de la Sociedad estiman que la refinanciación de esa deuda se formalizará en las próximas semanas y en todo caso con anterioridad a su vencimiento, para lo que ya disponen de diversas ofertas no vinculantes de entidades financieras que están siendo analizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad. Atom Hoteles Iberia, S.L. lleva a cabo una actividad sostenible y rentable a través de contratos de arrendamiento a largo plazo, que viene generando resultados y flujos de caja positivos, estimándose, de acuerdo con sus planes de negocio, una evolución positiva de dichos indicadores.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

Asimismo, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de Atom Hoteles Iberia, S.L. al 31 de diciembre de 2022 se ha estimado, de acuerdo con valoraciones realizadas por expertos independientes (véase nota 2), en 472.018 miles de euros, es decir 70.313 miles de euros por encima de su valor neto contable y 271.068 miles de euros por encima del importe de la deuda pendiente que mantiene con las entidades financieras, de manera que el ratio loan to value de dicha sociedad dependiente se sitúa en 40,19%. Aunque la dirección y los administradores estiman que la refinanciación finalizará de manera satisfactoria, a efectos de su análisis del impacto que esta situación podría tener a efectos de su evaluación del principio de empresa en funcionamiento de la Sociedad, han evaluado diversos escenarios, incluyendo uno, que se estima absolutamente remoto, en el caso de que no se refinanciasen las deudas a su vencimiento y las entidades financieras decidieran ejecutar las garantías que tienen otorgadas de acuerdo con el contrato de préstamo. Incluso en ese escenario, en el que la Sociedad perdiese la totalidad de las inversiones que mantiene en Atom Hoteles Iberia, S.L., la Sociedad continuaría con sus actividades a través del resto de inmuebles que posee y sus inversiones en el resto de sociedades del Grupo del que es matriz, generando resultados y flujos de caja positivos y con una posición consolidada financiera y patrimonial positiva. En estas circunstancias, los administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, 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 2021 aprobada por la Junta General de Accionistas el 22 de abril de 2022, es la siguiente:

(Euros)	2022	2021
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (Beneficios)	13.772.508	7.933.556
	13.772.508	7.933.556
Aplicación		
Dividendos	12.395.257	7.140.201
Reserva Legal	1.377.251	793.356
	13.772.508	7.933.556

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: i) los beneficios del ejercicio 2022, una vez aplicados los resultados de la Sociedad, de conformidad con el párrafo anterior, en la cantidad de DOCE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS (12.395.257 €); y ii) las reservas disponibles de la Sociedad, de prima de emisión, en la cantidad de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DOCE EUROS (3.982.912€) que se aplicará a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el importe de las reservas no distribuibles se corresponde con la reserva legal. Asimismo, la prima de emisión no es distribuible en el importe que provocase que el patrimonio neto fuera inferior a la cifra de capital social.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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

	Vida útil	Amortización %
Construcciones	40	2,5%
Instalaciones	10	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 procedan. 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 2022, habiendo sido realizada por Savills Aguirre Newman, estando detallada la metodología e hipótesis utilizadas a tales efectos en la Nota 5 de la presente memoria.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

4.2 Arrendamientos

a) Contabilidad del arrendador

Arrendamiento Operativo

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

4.3 Activos financieros

Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

La Sociedad reconoce los instrumentos de deuda desde la fecha en la que surge el derecho legal a recibir, o la obligación legal de pagar, efectivo.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

La Sociedad clasifica un activo o pasivo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;
- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;
- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura; o
- Es una obligación que la Sociedad en una posición corta tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados.

En este sentido, la Sociedad únicamente tiene registrados activos financieros a coste amortizado y a coste, pasivos financieros a coste amortizado y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad clasifica un activo financiero a coste amortizado, incluso cuando está admitido a negociación, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para 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 pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (UPPI).



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

La Sociedad clasifica un activo financiero a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo se alcanza obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son UPPI.

El modelo de negocio se determina por el personal clave de la Sociedad y a un nivel que refleja la forma en la que gestionan conjuntamente grupos de activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio de la Sociedad representa la forma en que éste gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo.

Los activos financieros que se enmarcan en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para percibir flujos de efectivo contractuales se gestionan para generar flujos de efectivo en forma de cobros contractuales durante la vida del instrumento. La Sociedad gestiona los activos mantenidos en la cartera para percibir esos flujos de efectivo contractuales concretos. Para determinar si los flujos de efectivo se obtienen mediante la percepción de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros, la Sociedad considera la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futura. No obstante, las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. En su lugar, es la información sobre las ventas pasadas y sobre las expectativas de ventas futuras la que ofrece datos indicativos del modo de alcanzar el objetivo declarado de la Sociedad en lo que respecta a la gestión de los activos financieros y, más específicamente, el modo en que se obtienen los flujos de efectivo. La Sociedad considera la información sobre las ventas pasadas en el contexto de los motivos de estas ventas y de las condiciones que existían en ese momento en comparación con las actuales. A estos efectos, la Sociedad considera que los deudores comerciales y cuentas a cobrar que van a ser objeto de cesión a terceros y que no van a suponer la baja de los mismos, se mantienen en este modelo de negocio.

Aunque el objetivo del modelo de negocio de la Sociedad es mantener activos financieros para percibir flujos de efectivo contractuales, no por eso la Sociedad mantiene todos los instrumentos hasta el vencimiento. Por ello, la Sociedad tiene como modelo de negocio el mantenimiento de activos financieros para percibir flujos de efectivo contractuales aun cuando se hayan producido o se espera que se produzcan en el futuro ventas de esos activos. La Sociedad entiende cumplido este requisito, siempre que las ventas se produzcan por un aumento del riesgo de crédito de los activos financieros. En el resto de casos, a nivel individual y agregado, las ventas tienen que ser poco significativas aunque sean frecuentes, o infrecuentes aunque sean significativas.

Los activos financieros que se enmarcan en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para percibir flujos de efectivo contractuales y venderlos, se gestionan para generar flujos de efectivo en forma de cobros contractuales y venderlos ante las diferentes necesidades de la Sociedad. En este tipo de modelo de negocio, el personal clave de la dirección de la Sociedad ha tomado la decisión de que, para cumplir ese objetivo, son esenciales tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como la venta de activos financieros. Comparado con el modelo de negocio anterior, en este modelo de negocio la Sociedad, habitualmente, realiza ventas de activos más frecuentes y de mayor valor.

Los flujos de efectivo contractuales que son UPPI son coherentes con un acuerdo de préstamo básico. En un acuerdo de préstamo básico, los elementos más significativos del interés son generalmente la contraprestación por el valor temporal del dinero y el riesgo de crédito. No obstante, en un acuerdo de este tipo, el interés también incluye la contraprestación por otros riesgos, como el de liquidez y costes, como los administrativos de un préstamo básico asociados al mantenimiento del activo financiero por un determinado período. Además, el interés puede incluir un margen de beneficio que sea coherente con un acuerdo de préstamo básico.

No obstante, lo anterior, la Sociedad designa en el momento del reconocimiento inicial, instrumentos de patrimonio, que no se mantienen para negociar, ni deban valorarse a coste, como valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

La Sociedad designa un activo financiero en el momento inicial a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, si al hacerlo así elimina o reduce significativamente alguna incoherencia en la valoración o asimetría contable que surgiría de otro modo, si la valoración de los activos o pasivos o el reconocimiento de los resultados de los mismos se hicieran sobre bases diferentes.

En todo caso, la Sociedad clasifica los siguientes activos financieros a coste:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las 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) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- d) 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, o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- e) 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.

Los activos y pasivos financieros por contraprestación contingente surgidos en una combinación de negocios se clasifican como activos y pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad designa un pasivo financiero en el momento inicial a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias si al hacerlo así elimina o reduce significativamente alguna incoherencia o asimetría contable en la valoración o en el reconocimiento que surgiría de otro modo, si la valoración de los activos o pasivos o el reconocimiento de los resultados de los mismos se hicieran sobre bases diferentes o un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros se gestiona, y su rendimiento se evalúa, sobre la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión del riesgo documentada, y se proporciona internamente información relativa a dicho grupo sobre esa misma base al personal clave de la dirección de la Sociedad.

La Sociedad clasifica, el resto de pasivos financieros, excepto los contratos de garantía financiera, los compromisos de concesión de un préstamo a un tipo de interés inferior al de mercado y los pasivos financieros resultantes de una transferencia de activos financieros que no cumplen los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilizan utilizando el enfoque de la implicación continuada, como pasivos financieros a coste amortizado.

Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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

La Sociedad reconoce los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias inicialmente al valor razonable. Los costes de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión se reconocen como gasto a medida que se incurren.

El valor razonable de un instrumento financiero en el momento inicial es habitualmente el precio de la transacción, salvo que dicho precio contenga elementos diferentes del instrumento, en cuyo caso, la Sociedad determina el valor razonable del mismo. Si la Sociedad determina que el valor razonable de un instrumento difiere del precio de la transacción, registra la diferencia en resultados, en la medida en que el valor se haya obtenido por referencia a un precio cotizado en un mercado activo de un activo o pasivo idéntico o se haya obtenido de una técnica de valoración que sólo haya utilizado datos observables. En el resto de casos, la Sociedad reconoce la diferencia en resultados, en la medida en que surja de un cambio en un factor que los participantes de mercado considerarían al determinar el precio del activo o pasivo.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se reconocen a valor razonable registrando las variaciones en resultados. Las variaciones del valor razonable incluyen el componente de intereses y dividendos. El valor razonable no se reduce por los costes de transacción en que se pueda incurrir por su eventual venta o disposición por otra vía.

Activos y pasivos financieros a coste amortizado

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros sin considerar las pérdidas crediticias futuras, excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

No obstante, los activos y pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

Activos y pasivos financieros valorados a coste

Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede ser estimado con fiabilidad y los instrumentos derivados que están vinculados a los mismos y que deben ser liquidados por entrega de dichos instrumentos de patrimonio no cotizados, se valoran al coste. No obstante, si la Sociedad puede disponer en cualquier momento de una valoración fiable del activo o pasivo financiero de forma continua, éstos se reconocen en dicho momento a valor razonable, registrando los beneficios o pérdidas en función de la clasificación de los mismos.

La Sociedad valora las inversiones incluidas en esta categoría al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, más o menos los costes de transacción que les sean directamente atribuibles y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Asimismo, forman parte de la valoración inicial de los instrumentos de patrimonio, el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares adquiridos.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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

La Sociedad valora las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a los partícipes no gestores.

La Sociedad valora los préstamos participativos entregados al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Si además de un interés contingente la Sociedad 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.

La Sociedad valora los préstamos participativos recibidos al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida, menos los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Si además de un interés contingente el prestamista acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un gasto 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.

Inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo para las inversiones en asociadas y multigrupo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. No obstante, en las adquisiciones de inversiones en empresas del grupo que no calificarían como una combinación de negocios, los costes de transacción se incluyen igualmente en el coste de adquisición de las mismas. Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por 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 derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Reclasificaciones de instrumentos financieros

La Sociedad reclasifica los activos financieros cuando modifica el modelo de negocio para su gestión o cuando cumpla o deje de cumplir los criterios para clasificarse como una inversión en empresas del grupo, multigrupo o asociada o el valor razonable de una inversión deja o vuelve a ser fiable, salvo para los instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, que no se pueden reclasificar. La Sociedad no reclasifica los pasivos financieros.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

Si la Sociedad reclasifica un activo financiero de la categoría de coste amortizado a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, reconoce la diferencia entre el valor razonable y el valor contable en resultados. A partir de ese momento, la Sociedad no registra de forma separada los intereses del activo financiero.

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.

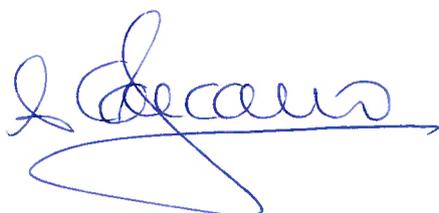
Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada o cualquier sociedad participada por esta última desde la adquisición, minoran el valor 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.

Baja de activos financieros

La Sociedad aplica los criterios de baja de activos financieros a una parte de un activo financiero o a una parte de un grupo de activos financieros similares o a un activo financiero o a un grupo de activos financieros similares.

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad. Asimismo, la baja de activos financieros en aquellas circunstancias en las que la Sociedad retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, sólo se produce cuando se han asumido obligaciones contractuales que determinan el pago de dichos flujos a uno o más perceptores y se cumplen los siguientes requisitos:

- El pago de los flujos de efectivo se encuentra condicionado a su cobro previo;
- La Sociedad no puede proceder a la venta o pignoración del activo financiero; y
- Los flujos de efectivo cobrados en nombre de los eventuales perceptores son remitidos sin retraso significativo, no encontrándose capacitada la Sociedad para reinvertir los flujos de efectivo. Se exceptúa de la aplicación de este criterio a las inversiones en efectivo o equivalentes al efectivo efectuadas por la Sociedad durante el periodo de liquidación comprendido entre la fecha de cobro y la fecha de remisión pactada con los perceptores eventuales, siempre que los intereses devengados se atribuyan a los eventuales perceptores.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

En aquellos casos en los que la Sociedad cede un activo financiero en su totalidad, pero retiene el derecho de administración del activo financiero a cambio de una comisión, se reconoce un activo o pasivo correspondiente a la prestación de dicho servicio. Si la contraprestación recibida es inferior a los gastos a incurrir como consecuencia de la prestación del servicio se reconoce un pasivo por un importe equivalente a las obligaciones contraídas valoradas a valor razonable. Si la contraprestación por el servicio es superior a la que resultaría de aplicar una remuneración adecuada se reconoce un activo por los derechos de administración.

En las transacciones en las que la Sociedad registra la baja de un activo financiero en su totalidad, los activos financieros obtenidos o los pasivos financieros, incluyendo los pasivos correspondientes a los servicios de administración incurridos, se registran a valor razonable.

En las transacciones en las que se registra la baja parcial de un activo financiero, el valor contable del activo financiero completo se asigna a la parte vendida y a la parte mantenida, incluyendo los activos correspondientes a los servicios de administración, en proporción al valor razonable relativo de cada una de ellas.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos. Asimismo, se reclasifican, en su caso, los importes diferidos en el patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los criterios de reconocimiento de la baja de activos financieros en operaciones en las que la Sociedad, ni cede ni retiene de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad se basan en el análisis del grado de control mantenido. De esta forma:

- Si la Sociedad no ha retenido el control, se da de baja el activo financiero y se reconocen de forma separada, como activos o pasivos, cualesquiera derechos u obligaciones creados o retenidos por efecto de la cesión.
- Si se ha retenido el control, continúa reconociendo el activo financiero por el compromiso continuo de la Sociedad en el mismo y registra un pasivo asociado. El compromiso continuo en el activo financiero se determina por el importe de su exposición a los cambios de valor en dicho activo. El activo y el pasivo asociado se valora en función de los derechos y obligaciones que la Sociedad ha reconocido. El pasivo asociado se reconoce de forma que el valor contable del activo y del pasivo asociado es igual al coste amortizado de los derechos y obligaciones retenidos por la Sociedad, cuando el activo se valora a coste amortizado, o al valor razonable de los derechos y obligaciones mantenidos por la Sociedad, si el activo se valora a valor razonable. La Sociedad sigue reconociendo los ingresos derivados del activo en la medida de su compromiso continuo y los gastos derivados del pasivo asociado. Las variaciones del valor razonable del activo y del pasivo asociado se reconocen consistentemente en resultados o en el patrimonio neto, siguiendo los criterios generales de reconocimiento expuestos anteriormente, y no se deben compensar.

Las transacciones en las que la Sociedad retiene de manera sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero cedido se registran mediante el reconocimiento en cuentas de pasivo de la contraprestación recibida. Los gastos de la transacción se reconocen en resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

La Sociedad aplica el criterio de precio medio ponderado para valorar y dar de baja el coste de los instrumentos de patrimonio o de deuda que forman parte de carteras homogéneas y que tienen los mismos derechos.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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 instrumentos de patrimonio. Dicho coste se determina aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación, en función del criterio de valoración aplicado a los activos financieros. La diferencia entre la contraprestación recibida y el valor contable se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, reclasificando, en su caso, los importes diferidos en el patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Deterioro del valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de los activos financieros a coste amortizado, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

Asimismo, en el caso de instrumentos de patrimonio existe deterioro de valor cuando se produce la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

- Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. No obstante, la Sociedad utiliza el valor de mercado de los mismos, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar.

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante, la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

La corrección valorativa por deterioro de deudores comerciales implica un elevado juicio por la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

- Deterioro de inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo e instrumentos de patrimonio valorados a coste



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

Las inversiones en empresas del grupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como 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. En este sentido, derivada de la naturaleza inmobiliaria de las sociedades participadas que implica que su valor recuperable está estrechamente vinculado a la valoración de los activos inmobiliarios de su propiedad, para determinar el importe recuperable de dichas inversiones, la Sociedad determina el valor recuperable como su valor razonable, siendo la mejor estimación de éste el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración de los activos incluidos en las sociedades participadas, al estar éstas plusvalías soportadas por valoraciones realizadas por expertos independientes. Si la sociedad participada forma un subgrupo de sociedades, se tiene en cuenta el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas, en la medida en que éstas se formulen y, en caso contrario, el patrimonio neto de las cuentas anuales individuales.

En ejercicios posteriores se reconocen las reversiones del deterioro de valor, en la medida en que exista un aumento del valor recuperable, con el límite del valor contable que tendría la inversión si no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

La pérdida o reversión del deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Fianzas

Las fianzas recibidas como consecuencia de los contratos de arrendamiento, se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. La diferencia entre el importe recibido y el valor razonable se reconoce como un cobro anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento. Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las fianzas entregadas como consecuencia de los contratos de arrendamiento se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. La diferencia entre el importe entregado y el valor razonable se reconoce como un pago anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento. Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

El valor por el que dichos activos y pasivos son registrados no difiere significativamente de su valor razonable.

Bajas y modificaciones de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

La Sociedad considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias. Si la Sociedad entrega en pago de la deuda activos no monetarios, reconoce como resultado de explotación la diferencia entre el valor razonable de los mismos y su valor contable y la diferencia entre el valor de la deuda que se cancela y el valor razonable de los activos como un resultado financiero. Si la Sociedad entrega existencias, se reconoce la correspondiente transacción de venta de las mismas por su valor razonable y la variación de existencias por su valor contable.

Este tratamiento se aplica igualmente a las renegociaciones de deuda derivadas de convenios de acreedores, reconociendo el efecto de las mismas en la fecha en la que se aprueba judicialmente el convenio. Los resultados positivos se reconocen en la partida de Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Contabilidad de operaciones de cobertura

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente siguiendo los criterios expuestos anteriormente para los activos y pasivos financieros. Los instrumentos financieros derivados que no cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas expuestos a continuación se clasifican y valoran como activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Los instrumentos financieros derivados que cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas se reconocen inicialmente por su valor razonable, más, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la contratación de los mismos o menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. No obstante, los costes de transacción se reconocen posteriormente en resultados, en la medida en que no forman parte de la variación efectiva de la cobertura.

La Sociedad no ha considerado ningún instrumento financiero como derivado de cobertura.

4.4 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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.

4.5 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 7 de junio de 2018, la Sociedad 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 doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

- 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias, a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	Saldo Inicial 01/01/2022	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final 31/12/2022
Coste					
Terrenos	67.243.893	68.304	-	-	67.312.197
Construcciones	115.864.192	1.093.297	-	5.294.264	122.251.753
Construcciones en curso	5.062.700	1.193.330	-	(5.294.264)	961.766
Instalaciones	395.585	417.318	-	-	812.903
Total coste	188.566.370	2.772.249	-	-	191.338.619
Amortización Acumulada					
Construcciones	(6.899.189)	(3.036.540)	-	-	(9.935.729)
Instalaciones	-	(47.584)	-	-	(47.584)
Total amortización acumulada	(6.899.189)	(3.084.124)	-	-	(9.983.313)
Deterioro					
Deterioro	(294.039)	-	294.039	-	-
Total deterioro	(294.039)	-	294.039	-	-
Valor Neto Contable	181.373.142	(311.875)	294.039	-	181.355.306

Durante el año 2022, las altas en terrenos y construcciones se refieren a las adquisiciones de nuevos apartamentos del Hotel Labranda Suites Costa Adeje, y a la activación de las reformas llevadas a cabo en el hotel Meliá Valencia, principalmente en relación a la fachada del hotel y al rooftop. La sociedad tiene diversos compromisos de inversión en distintos inmuebles. Las construcciones en curso se refieren a reformas en el Hotel Meliá Valencia.

	Saldo Inicial 01/01/2021	Altas	Bajas	Saldo final 31/12/2021
Coste				
Terrenos	65.904.863	1.339.030	-	67.243.893
Construcciones	114.672.624	1.191.568	-	115.864.192
Construcciones en curso	481.460	4.581.240	-	5.062.700
Instalaciones	-	395.585	-	395.585
Total coste	181.058.947	7.507.422	-	188.566.370
Amortización Acumulada				
Construcciones	(3.995.871)	(2.903.318)	-	(6.899.189)
Total amortización acumulada	(3.995.871)	(2.903.318)	-	(6.899.189)
Deterioro				
Deterioro	(618.216)	-	324.177	(294.039)
Total deterioro	(618.216)	-	324.177	(294.039)
Valor Neto Contable	176.444.860	4.604.103	324.177	181.373.142

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

Durante el año 2021, las altas en terrenos y construcciones se refieren a las adquisiciones de nuevos apartamentos del Hotel Labranda Suites Costa Adeje, mientras que las construcciones en curso corresponden a las labores de reforma llevadas en su mayoría, en el hotel Meliá Valencia. Las obras llevadas a cabo en el hotel Meliá Valencia se finalizaron en los primeros meses del ejercicio 2022.

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%	03/12/2019	91	4*	Grupo Hoteles Playa, S.A.
Exe Coruña	Coruña	100%	05/12/2019	181	4*	Kimpe Hotels, S.L.U. (grupo Hotusa)
Labranda Suites Costa Adeje	Tenerife	100%	16/12/2019	409	4*	Meeting Point Hotelmanagement (Canaries), S.L.U.
Labranda Costa Mogán	Gran Canaria	100%	16/12/2019	125	4*	Meeting Point Hotelmanagement (Canaries), S.L.U.
NH Las Tablas	Madrid	100%	30/12/2019	149	4*	NH Hoteles España, S.A.
Total				1.458		

Test de deterioro

La Sociedad ha registrado a cierre del ejercicio 2022 un ingreso por reversión de deterioro por 294.039 euros (324.177 euros de reversión de deterioro en 2021), que corresponde en ambos años al hotel Exe Coruña, como resultado de la estimación de su importe recuperable a partir de valoraciones realizadas por expertos independientes.

Esta inversión inmobiliaria es la única para la que se habían identificado indicios de deterioro en el pasado, no habiéndose identificado indicio de deterioro alguno de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022. No obstante, al cierre del ejercicio, la Sociedad estima el valor razonable de los inmuebles de su propiedad sobre la base de la valoración llevada a cabo por expertos independientes (Savills al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021).

El valor razonable 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 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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 de la Sociedad es el siguiente:

Sociedad	31.12.2022	31.12.2021
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	223.600.000	191.200.000
Total	223.600.000	191.200.000

Las tasas de descuento utilizadas por Savills a 31 de diciembre de 2022 se han situado entre el 7,5% y el 9,5% en función del activo (a 31 de diciembre de 2021 la tasa de descuento se situaba entre el 6,5% y el 9,5%). Asimismo, la Exit Yield utilizadas se han situado entre el 5,5% y el 7,5% (a 31 de diciembre de 2021 se situaba entre el 5% y el 7,5%).

Savills ha llevado a cabo un análisis de sensibilidad para las valoraciones del año 2022 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 € 7.800.000 menos o € 8.300.000 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 menos o € 10.800.000 más. Para el año 2021, 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 € 6.600.000 menos o € 7.100.000 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 € 4.900.000 menos o € 5.000.000 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 2022 y 2021 no existen elementos totalmente amortizados.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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 2022 y 2021 no existen compromisos de compra o de venta de inversiones inmobiliarias.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 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 2022 y 31 de diciembre de 2021.

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.

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 13.883.659 euros en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 (12.029.725 euros en 2021).

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 800.000 euros y 4.100.000 euros, en caso de que la renta variable no llegue a cierta cantidad. Estos importes de las rentas mínimas garantizadas se han visto alterados en algunos hoteles como consecuencia de las medidas cautelares solicitadas por algunos operadores y por las adendas firmadas entre las partes en las que se modificaron o se suspendieron temporalmente como consecuencia de la pandemia de la COVID-19.

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente, siguiendo el criterio de la renta mínima:

(Euros)	31.12.2022	31.12.2021
Hasta un año	13.423.857	12.339.811
Entre uno y cinco años	38.016.295	39.659.594
Mas de cinco años	39.974.266	48.116.760
	91.414.418	100.116.165

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 2022 ha ascendido a 532 miles de euros (784 miles de euros en 2021).

La Sociedad no ha realizado operaciones de arrendamiento financiero durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y el terminado el 31 de diciembre de 2021.

Los gastos operativos asociados a las inversiones inmobiliarias han ascendido a 1.515 miles de euros en 2022 (1.541 miles de euros en 2021).

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	31/12/2022			31/12/2021		
	Corriente	No Corriente	Total	Corriente	No Corriente	Total
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias						
<u>Créditos, derivados y otros</u>						
Instrumentos financieros derivados	3.510.146	-	3.510.146	50.426	-	50.426
Activos financieros a coste						
Inversiones en empresas del grupo		102.734.071	102.734.071	-	95.152.942	95.152.942
Activos financieros a coste amortizado						
<u>Créditos, derivados y otros</u>						
Créditos empresas del grupo (nota 12)	-	118.137.473	118.137.473	-	129.222.277	129.222.277
Depósitos y fianzas	-	1.900.042	1.900.042	-	1.900.042	1.900.042
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (nota 12)	1.023.049	-	1.023.049	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar						
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.034.623	-	1.034.623	797.314	-	797.314
Total activos financieros	5.567.818	222.771.586	228.339.404	847.740	226.275.261	227.123.001

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el valor contable de los activos financieros a coste amortizado no difiere significativamente de su valor razonable.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

6.1 Instrumentos financieros: 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 de la permuta financiera sobre el tipo de interés en base al método de flujos de efectivo con la curva cupón 0 a 31 de diciembre de 2022:

Sociedad	Nocional	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	36.132.959	20/12/2019	18/12/2026	3.510.146
Total				

A continuación, se muestra una valoración de la permuta financiera sobre el tipo de interés en base al método de flujos de efectivo con la curva cupón 0 a 31 de diciembre de 2021:

Sociedad	Nocional	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	37.578.277	20/12/2019	18/12/2026	50.426
Total				

La variación en el valor razonable del derivado financiero se ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias.

6.2 Inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el detalle es como sigue:

(Euros)	31.12.2022	31.12.2021
Instrumentos de patrimonio		
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	73.812.353	73.812.353
New Sanom Iberia, S.L.U.	10.540.589	12.940.589
Atom Benelux, S.A.	8.000.000	8.400.000
Atom Barcelona Les Corts, S.L.	10.381.129	-
Total	102.734.071	95.152.942

Con fecha 29 de marzo de 2022, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad española Sociedad de Gestión Hotelera de Barcelona, S.L.U., constituida el 21 de mayo de 2013. Esta Sociedad no cotiza en Bolsa. Con misma fecha, se procedió al cambio de denominación social a Atom Barcelona Les Corts, S.L. Esta sociedad dependiente es propietaria de un inmueble correspondiente a un establecimiento hotelero, que se encuentra arrendado a terceros. El precio de adquisición de Atom Barcelona Les Corts fue de 14.154 miles de euros; por otro lado, el 29 de marzo de 2022 el Socio Único aprobó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión por importe de 3.773 miles de euros, motivo por el cual el valor de la inversión a 31 de diciembre de 2022 asciende a 10.381 miles de euros.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

Participaciones en empresas del grupo a 31 de diciembre de 2022

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	-
Atom Barcelona Les Corts, S.L.	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

Participaciones en empresas del grupo a 31 de diciembre de 2021

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

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

Ejercicio 2022

(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. (1)	385.914	980.695	77.688.406	96.995.920	25.467.161	17.940.905	73.812.353
Atom Benelux, S.A. (2)	4.089.872	-	(974.185)	2.445.825	(854.870)	(669.861)	8.000.000
New Sanom Iberia, S.L.U. (*) (2)	3.000	12.028.784	286.198	13.278.944	(600)	961.119	10.540.589
Atom Barcelona Les Corts, S.L. (2)	8.143.665	4.367.169	(3.319.004)	9.874.777	930.790	682.947	10.381.129
							102.734.071

Ejercicio 2021

(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. (1)	385.914	980.695	77.688.406	81.010.045	11.474.752	1.955.030	73.812.353
Atom Benelux, S.A. (2)	4.089.872	-	(913.068)	3.115.918	21.075	(60.885)	8.400.000
New Sanom Iberia, S.L.U. (*) (2)	3.000	14.428.784	286.198	14.717.825	(157)	(157)	12.940.589
							95.152.942

(1) Datos sujetos a auditoria, pero a la fecha todavía no se encuentran cerradas las cifras

(2) Cifras no auditados

(*) 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 participaciones en empresas del Grupo, concluyendo que al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 no existen, salvo en el caso de las inversiones que la sociedad mantiene en Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (participaciones y los créditos detallados en la nota 6.a) y Atom Benelux, S.A.

En el caso de Atom Benelux, S.A., la sociedad dependiente presenta un patrimonio inferior al valor de la inversión en la misma; sin embargo, se concluye que no hay deterioro ya que cuenta con plusvalías generadas por el inmueble.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

En el caso de Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como consecuencia de la existencia de un fondo de maniobra negativo por la existencia de determinadas deudas con vencimiento en julio de 2023. La sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. firmó un contrato de financiación con una entidad financiera, que posteriormente fue sindicado, en julio de 2018, siendo su vencimiento el 10 de julio de 2023. Dicho préstamo cuenta con las siguientes garantías reales:

- Hipoteca de los inmuebles de Atom Hoteles Iberia, S.L.
- Prenda de las participaciones sociales que la Sociedad tiene de Atom Hoteles Iberia, S.L.
- Prenda de los derechos de crédito de las cuentas bancarias y contratos comerciales suscritos por Atom Hoteles Iberia, S.L.
- Prenda de los derechos de crédito derivados de préstamos intragrupo que tiene la Sociedad con Atom Hoteles Iberia, S.L. y prenda de las pólizas de seguro suscritas por la Sociedad.

Adicionalmente, en septiembre de 2019, la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. firmó un nuevo contrato de financiación con las mismas entidades financieras del préstamo sindicado anteriormente mencionado por importe de 10.800 miles de euros, siendo su fecha de vencimiento igualmente el 10 de julio de 2023. Al 31 de diciembre de 2022 el saldo pendiente de pago de ambos préstamos asciende a 199.541 miles de euros, lo que provoca que el fondo de maniobra de dicha sociedad dependiente sea negativo en 185.416 miles de euros. No obstante, la dirección y los administradores de la Sociedad estiman que la refinanciación de esa deuda se formalizará en las próximas semanas y en todo caso con anterioridad a su vencimiento, para lo que ya disponen de diversas ofertas de entidades financieras que están siendo analizadas por el consejo de administración de la Sociedad dominante. Por lo tanto, a efectos de la evaluación de evidencias objetivas de deterioro y análisis del posible deterioro de las inversiones que la Sociedad mantiene en Atom Hoteles Iberia, S.L.U., entre las hipótesis que se han tenido en cuenta, se ha considerado que como resultado de las negociaciones que se mantienen con diversas entidades financieras, se alcanzará un acuerdo que permitirá refinanciar esas deudas, de manera que no se verán afectadas ni la continuidad de las actividades de la sociedad dependiente ni la posesión de la Sociedad respecto de las inversiones que mantiene al 31 de diciembre de 2022 en Atom Hoteles Iberia, S.L.U. En ese escenario, no existiría deterioro alguno respecto de las inversiones que la Sociedad mantiene en Atom Hoteles Iberia, S.L.U.

Para determinar el valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo, los Administradores estiman el valor teórico contable, tomando en consideración el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas asociadas a los activos que difiere de su valor en libros.

6.3 Otros activos financieros y Deudores comerciales

El detalle de otros activos financieros a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2022			31.12.2021		
	No Corriente	Corriente	Total	No Corriente	Corriente	Total
Activos financieros a coste amortizado						
Depósitos y fianzas	1.900.042	-	1.900.042	1.900.042	-	1.900.042
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	1.034.623	1.034.623	-	797.314	797.314
	1.900.042	1.034.623	2.934.665	1.900.042	797.314	2.697.356

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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

6.4 Créditos y partidas a cobrar

Inversiones en empresas del grupo

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2022	31.12.2021
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
Créditos a empresas del grupo (Nota 12)	118.137.473	129.222.277
	118.137.473	129.222.277

El detalle de los créditos a empresas del grupo a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2022	31.12.2021
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	118.137.473	126.110.987
Atom Benelux, S.A.	-	3.111.290
	118.137.473	129.222.277

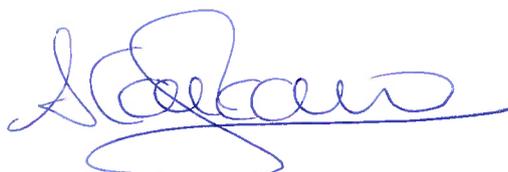
El crédito a largo plazo concedido a Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (véase nota 6.a a efectos de la evaluación de evidencias objetivas de deterioro), se corresponde con las diferentes líneas de crédito que se detallan a continuación:

- Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad concedió una línea de crédito hasta un límite de 16.100.000 euros, de la que tiene no hay importe alguno dispuesto a 31 de diciembre de 2022 (2021: 2.121.821 euros).
- Con fecha 22 de febrero de 2018, la Sociedad concedió una línea de crédito hasta un límite de 3.500.000 euros. A 31 de diciembre de 2022 y 2021, no hay importe alguno dispuesto.
- 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 ha dispuesto 103.014.335 euros a 31 de diciembre de 2022 (2021: 110.687.483 euros).
- 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 2022 y 2021 no hay importe alguno dispuesto.

El saldo al 31 de diciembre de 2022 corresponde por tanto al importe dispuesto de la línea de crédito de 7 de febrero de 2018, así como intereses devengados que se han incorporado al principal del préstamo.

El conjunto de estos créditos ha devengado unos intereses durante 2022 de 3.329.135 euros (3.618.324 euros en 2021).

El crédito a largo plazo concedido a Atom Benelux, S.A, se corresponde con la línea de crédito concedida por la Sociedad con fecha 1 de julio de 2020, hasta un límite de 4.000.000 euros. A 31 de diciembre de 2022, no se encuentra importe alguno dispuesto (3.015.138 euros a 31 de diciembre de 2021). Esta póliza, durante el año 2021 ha devengado unos intereses de 62.723 euros (81.961 euros en 2021).



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

Los créditos concedidos a Atom Hoteles Iberia, S.L.U. tienen un vencimiento a 10 años y se establece un interés nominal fijo del 3%. Tanto el principal como los intereses devengados serán amortizados a la fecha de vencimiento. El crédito concedido a Atom Benelux, S.L.U. tiene un vencimiento a 8 años y se establece un tipo de interés nominal fijo del 3%.

6.5 Desglose por vencimientos

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

Vencimientos del ejercicio 2022

(Euros)	2023	2024	2025	2026	2027 en adelante	Total
Créditos a empresas del grupo	-	-	-	-	118.137.473	118.137.473
Depósitos y fianzas	-	-	-	-	1.900.042	1.900.042
Derivados	3.510.146	-	-	-	-	3.510.146
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.034.623	-	-	-	-	1.034.623
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	1.023.049	-	-	-	-	1.023.049
Total activos financieros	5.567.818	-	-	-	120.037.515	125.605.333

Vencimientos del ejercicio 2021

(Euros)	2022	2023	2024	2025	2026 en adelante	Total
Créditos a empresas del grupo	-	-	-	-	129.222.277	129.222.277
Depósitos y fianzas	-	-	-	-	1.900.042	1.900.042
Derivados	50.426	-	-	-	-	50.426
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	797.314	-	-	-	-	797.314
Total activos financieros	847.740	-	-	-	131.122.319	131.970.059

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 2022, ni en 2021. Las únicas ganancias de los instrumentos financieros de la Sociedad corresponden a los intereses de los créditos con empresas del grupo.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

(Euros)	31.12.2022	31.12.2021
Cuentas corrientes a la vista	3.327.038	10.774.660
	3.327.038	10.774.660

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene una caja restringida de 893.179 euros (860.356 euros en 2021) 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.

La prima de emisión es de libre disposición si el valor de patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

El detalle del capital y prima de emisión al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Euros	Capital Escriturado	Prima de Emisión
Saldo Inicial, 01/01/2021	32.288.750	283.284.841
Bajas	-	(4.917.229)
Saldo Final, 31/12/2021	32.288.750	278.367.612
Saldo Inicial, 01/01/2022	32.288.750	278.367.612
Bajas	-	(9.237.968)
Saldo Final, 31/12/2022	32.288.750	269.129.644

La Sociedad a 31 de diciembre de 2022, cuenta con 816 accionistas, que poseen el 99,96% de las acciones de la Sociedad, ninguno de ellos tiene control (Ver nota 1). El 0,039% de las acciones restantes, las tiene la Sociedad en autocartera. (ver Nota 9)

El detalle de los principales accionistas al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2022	31.12.2021
Bankinter, S.A.	5,35%	5,35%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.*	1,55%	1,55%
Global Myner Advisors Capital Invest, S.L.	3,74%	3,74%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%	5,07%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.U.	5,07%	5,07%
Mistral Iberia Real Estate, S.A.	5,17%	5,17%
	25,95%	25,95%

*Durante el ejercicio 2021 Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A. ha dejado de pertenecer al Grupo Bankinter.

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en 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.

b) Otras reservas:

Esta partida está compuesta por el registro de los honorarios y gastos por la constitución y ampliación de capital de la Sociedad. El saldo de esta cuenta a cierre de 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de 3.490.572 euros. La Sociedad acordó con la entidad Bankinter, S.A., en contrato de fecha 5 de enero de 2018, la prestación de servicios de colocación de la ampliación de capital referida en esta Nota. Dicho acuerdo contempla una comisión de 1% calculado sobre el importe finalmente suscrito de capital social y primas desembolsados, neto de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición.

c) Acciones y participaciones en patrimonio propias

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

Los movimientos habidos en la cartera de acciones propias durante los ejercicios 2022 y 2021 han sido los siguientes:

	Número	Saldo Cuenta de Valores
Saldo al 31.12.2020	9.440	202.503
Movimiento	6.344	(63.635)
Saldo al 31.12.2021	15.784	138.868
Movimiento	(3.031)	29.752
Saldo al 31.12.2022	12.753	168.620

9. PASIVOS FINANCIEROS

9.1 Análisis por categorías

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Euros	31.12.2022				31.12.2021		
	Nota	Corriente	No Corriente	Total	Corriente	No Corriente	Total
Pasivos financieros a coste amortizado							
Deudas con entidades de crédito	I	4.568.099	90.111.705	94.679.804	4.498.442	94.030.210	98.528.652
<u>Derivados y Otros</u>							
Otros pasivos financieros	II y III	3.003.016	2.027.915	5.030.931	4.114.066	1.984.352	6.098.418
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreeedores varios		469.710	-	469.710	203.393	-	203.393
Total pasivos financieros		8.040.825	92.139.620	100.180.445	8.815.901	96.014.562	104.830.463

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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

l) El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Sociedad	Entidad prestataria	Nota	Corriente	No corriente	Total
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha	a)	446.504	8.115.322	8.561.826
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander	b)	1.364.368	23.400.707	24.765.075
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Liberbank	c)	320.267	6.454.847	6.775.114
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Caixabank	d)	1.480.354	33.906.484	35.386.838
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	e)	560.263	11.113.666	11.673.929
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Novobanco	f)	394.057	7.120.679	7.514.736
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Bankinter		2.286	-	2.286
Total			4.568.099	90.111.705	94.679.804

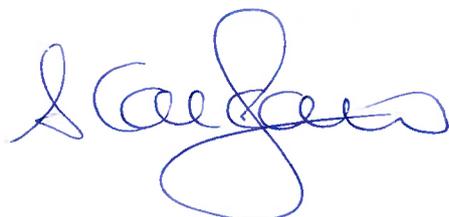
a) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad el 29 de abril de 2019 por el Banco Pichincha con el fin de cancelar el préstamo hipotecario al que la Sociedad se había subrogado con la compra del Hotel Alegría Costa Ballena por parte de Bankia, así como para financiar la obra del Parque Acuático del 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 Dominante consideran que se cumple el ratio Loan to Value anteriormente mencionado. En cuanto al ratio RCSD, a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad ha recibido una dispensa con anterioridad al cierre del ejercicio del cumplimiento de dicho ratio debido a las labores de reforma en el hotel Meliá Valencia.

c) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad el 16 de diciembre de 2019 por la entidad Unicaja, S.A. (antes Liberbank, S.A.) con el fin de financiar la adquisición del Hotel Exe Coruña. El importe del préstamo es de 7.900.000 euros, con una duración de 15 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 Exe Coruña.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

d) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad el 20 de diciembre de 2019 por la entidad Caixabank, S.A. con el fin de financiar la adquisición de los Hoteles Isla Bonita y Riviera Marina. El importe del préstamo es de 40.468.913 euros, con una duración de 7 años y devenga un tipo de interés variable de Euribor + 1,53%. La financiación tiene una amortización trimestral. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre los inmuebles en los que se encuentra los Hoteles Isla Bonita y Riviera Marina.

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 60% y (ii) RCSD que tiene que ser mayor o igual al 1,10. Los administradores de la Sociedad estiman que al 31 de diciembre de 2022 se cumplen los ratios anteriormente mencionados y se seguirán cumpliendo en los próximos 12 meses.

e) 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.

f) 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.

Los gastos financieros devengados por las deudas con entidades de crédito durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 han sido los siguientes:

31/12/2022	Entidad prestataria	Nota	Euros
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha		219.840
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander		703.489
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Liberbank		144.578
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Caixabank (*)		1.023.840
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		244.452
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Novobanco		169.956
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Otros		256.729
Total		16	2.762.886

31/12/2021	Entidad prestataria	Nota	Euros
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha		237.667
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander		630.386
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Liberbank		154.653
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Caixabank (*)		939.232
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		262.325
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Novobanco		181.649
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Otros		1.158
Total		16	2.407.070

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

(*) Los gastos financieros corresponden con los gastos financieros devengados en 2022 y 2021 del préstamo y las comisiones del Swap.

- 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.
- III) El importe de otros pasivos financieros a corto plazo corresponde en su mayoría con el precio aplazado en la compraventa del inmueble Meliá Valencia.

9.2 Desglose por vencimientos

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

Euros	2023	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Préstamos	4.568.099	4.560.725	4.986.519	61.005.567	7.469.663	12.089.231	94.679.804
Deudas comerciales	469.710	-	-	-	-	-	469.710
Otros pasivos financieros	3.003.016	-	-	-	-	2.027.915	5.030.931
Total pasivos financieros	8.00.825	4.560.725	4.986.519	61.005.567	7.469.663	14.117.146	100.180.445

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

Euros	2022	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Préstamos	4.498.442	4.470.248	4.560.725	4.986.519	61.005.567	21.273.154	100.794.654
Deudas comerciales	203.393	-	-	-	-	-	203.393
Otros pasivos financieros	4.114.066	-	-	-	-	1.984.352	6.098.418
Total pasivos financieros	8.815.901	4.470.248	4.560.725	4.986.519	61.005.567	23.257.507	107.096.465

* 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2022	31.12.2021
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre Sociedades	286.459	151.924
Otros	145.314	461.508
IVA	236.692	985.666
	668.465	1.599.098
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	15.473	3.001
Seguridad Social	1.563	1.451
IGIC	29.056	29.509
	46.092	33.960

10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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 siempre el 100% del beneficio, y si las condiciones del mercado no lo imposibilitan, seguirá con este criterio en los próximos años, por lo que por este motivo no se ha calculado provisión por Impuesto de Sociedades para el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022.

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumento	Disminución	Total
31.12.2022			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones Continuadas	13.772.508	-	13.772.508
Impuestos sobre Sociedades			
Operaciones Continuadas	13.772.508	-	13.772.508
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			
Diferencias permanentes	86	-	86
Diferencias temporarias	-	(294.039)	(294.039)
Base imponible (resultado fiscal)	13.772.594	(294.039)	13.478.555
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible fiscal	13.772.594	(294.039)	13.478.555
Tipo impositivo			0%
Retenciones			286.459
Haciendo pública a devolver / Ingresar			286.459



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

Las diferencias temporarias se corresponden con la reversión de los deterioros inmobiliarios registrados años anteriores.

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumento	Disminución	Total
31.12.2021			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones Continuas	7.933.556	-	7.933.556
Impuestos sobre Sociedades			
Operaciones Continuas	7.933.556	-	7.933.556
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(324.177)	(324.177)
Base imponible (resultado fiscal)	7.933.556	(324.177)	7.609.379
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible fiscal	7.933.556	(324.177)	7.609.379
Tipo impositivo			0%
Haciendo pública a devolver / Ingresar			-

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 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene abierto a inspección los ejercicios 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018 (año de constitución), 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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)	31.12.2022	31.12.2021
Segmentación por categorías de actividades		
Arrendamiento de Hoteles (Nota 5.1)	13.883.659	12.029.725
	13.883.659	12.029.725
Segmentación por mercados geográficos		
España	13.883.659	12.029.725
	13.883.659	12.029.725

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.

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

11.2 Otros ingresos de explotación

(Euros)	31.12.2022	31.12.2021
Otros ingresos de explotación (nota 12.1)	2.834.633	2.736.955
	2.834.633	2.736.955



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

La partida de "Otros ingresos de explotación" se 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.

11.3 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2022	31.12.2021
Servicios exteriores		
Reparaciones	67.937	29.312
Servicios profesionales independientes - Otros	693.428	589.804
Servicios profesionales independientes - Costes de Estructura (nota 12)	4.357.364	4.119.420
Primas de seguros	114.755	135.529
Servicios bancarios	1.638	3.115
Publicidad	-	20.760
Otros Servicios	-	-
Comunidad de Propietarios	26.249	26.151
Otros tributos (IBI)	1.079.925	1.002.447
Otros Impuestos	320.445	196.724
	6.661.741	6.123.262

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, S.A. 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:
 - o 81.812 euros mensuales mientras el NAV sea igual o superior a 125.000.000 euros, o
 - o 54.000 euros mensuales si el NAV es inferior a 125.000.000 euros.
- Una parte variable correspondiente con:
 - o 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%.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

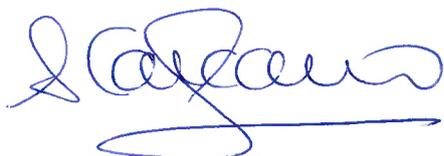
A 31 de diciembre de 2022, el epígrafe de servicios profesionales independientes incluye 1.960.814 euros (1.853.739 euros a 31 de diciembre de 2021) de honorarios fijos a favor de la Sociedad Bankinter, S.A. y 2.396.550 euros a 31 de diciembre de 2022 (2.265.681 euros a 31 de diciembre de 2021) a favor 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).

En el epígrafe de tributos, el principal concepto es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), por importe de 1.079.925 euros a 31 de diciembre de 2022 (1.002.447 euros a 31 de diciembre de 2021).

11.4 Gastos del personal

El detalle de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2022	31.12.2021
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	98.480	46.218
Cargas sociales		
Seguridad social	15.597	15.149
	114.077	61.367



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene contratado un empleado, y la plantilla media durante el ejercicio ha sido de un empleado (1 hombre para el año 2022 y 1 hombre para el año 2021).

La Sociedad no tiene contratado personal con discapacidad a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

11.5 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2022	31.12.2021
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	3.084.125	2.903.318
	3.084.125	2.903.318

11.6 Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado

El detalle de los deterioros a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2022	31.12.2021
Reversión de deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 5)	294.039	324.177
	294.039	324.177

La sociedad ha registrado a cierre del ejercicio 2022 una reversión por deterioro de 294.039 euros (324.178 euros de deterioro en 2021). Ambos reversiones de deterioro, se refieren al hotel Exe Coruña.

11.7 Ingresos y Gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Euros	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos financieros:		
Ingresos de participaciones en inst. de patrimonio	1.955.030	-
De valores negoci. y otros instrumts. fin. con empresas del Grupo y asociadas	3.391.858	3.700.285
De valores negociables y otros instrumentos financieros con terceros	118.532	12.703
Total	5.465.420	3.712.988
Gastos financieros:		
Por deudas con terceros y entidades de crédito	(2.762.886)	(2.407.070)
Total	(2.762.886)	(2.407.070)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		
Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	3.459.720	576.990
Total	3.459.720	576.990
Total resultado financiero	6.162.254	1.882.908

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

Los ingresos financieros corresponden a los dividendos e intereses devengados por las sociedades del Grupo.

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.

11.8 Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 2022 y 2021, 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
Atom Barcelona Les Corts, S.L.	Sociedad participada
Valmy Management, S.L.	Empresa del grupo
Bankinter, S.A.	Accionista
Global Mergers Acquisitions Capital, S.L.	Accionista

12.1 Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Sociedad participada (Atom Hoteles Iberia)	Total
Ejercicio 31.12.2022		
Creditos a empresas del grupo (Nota 6.4)	118.137.473	118.137.473
Total	118.137.473	118.137.473

	Sociedad participada (Atom Hoteles Iberia)	Sociedad participada (Atom Benelux)	Total
Ejercicio 31.12.2021			
Creditos a empresas del grupo (Nota 6.4)	126.110.988	3.111.290	129.222.278
Total	126.110.988	3.111.290	129.222.278

En el epígrafe de inversiones en empresas del grupo, la sociedad registra cuentas corrientes que tiene con las mismas por pagos puntuales realizados de otras sociedades del grupo, o por préstamos puntuales de tesorería que se devuelven en el corto plazo.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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

(Euros)	Sociedad participada (Atom Iberia)	Sociedad participada (Atom Barcelona)	Sociedad participada (Atom Benelux)	Empresa del Grupo (Valmy)	Accionista (Bankinter)	Accionista (GMA)	Total
Ejercicio 31.12.2022							
Ingresos financieros (Nota 6)	3.329.135	-	62.723	-	-	-	3.391.858
Otros ingresos de explotación (Nota 11.2)	2.809.147	138.874	73.777	(187.165)	-	-	2.834.633
Recepción de servicios (Nota 11.3)	-	-	-	-	(1.960.814)	(2.396.550)	(4.357.364)
Total	6.138.282	138.874	136.500	(187.165)	(1.960.814)	(2.396.550)	1.869.127

(Euros)	Sociedad participada (Atom Iberia)	Sociedad participada (Atom Benelux)	Empresa del Grupo (Valmy)	Accionista (Bankinter)	Accionista (GMA)	Total
Ejercicio 31.12.2021						
Ingresos financieros (Nota 6)	3.618.325	81.960	-	-	-	3.700.285
Otros ingresos de explotación (Nota 11.2)	2.763.619	61.205	(87.870)	-	-	2.736.954
Servicios profesionales independientes (Nota 11.3)	-	-	-	(1.853.739)	(2.265.681)	(4.119.420)
Total	6.381.944	143.165	(87.870)	(1.853.739)	(2.265.681)	2.317.819

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se han devengado 12.870 euros (15.730 euros a 31 de diciembre de 2021) 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 2022 y 2021, 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 32.956 euros (27.038 euros en 2021).

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 2022.

	Hombres	Mujeres
Presidente	1	-
Consejeros	5	-
Secretario no Consejero	1	-
Total	7	-

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 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:



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

Euros	31.12.2022	31.12.2021
Inversiones financieras a largo plazo (nota 6)	1.900.042	1.900.042
Inversiones financieras a corto plazo	3.510.146	50.426
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (nota 6)	1.034.623	2.396.412
Total	6.444.811	4.296.454

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, la Sociedad cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

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

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

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

14.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

14.3 Riesgo de liquidez

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

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

Los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento de las provisiones 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 glujos 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 $(\text{Deuda Financiera} - \text{Caja}) / (\text{Deuda Financiera} + \text{Patrimonio Neto})$:

Euros	31/12/2022
Deuda Financiera	94.679.804
Patrimonio Neto	313.548.595
Caja	3.327.038
Apalancamiento Neto	22,38%

14.5 Otros riesgos

Tras el surgimiento del conflicto bélico en Europa entre Rusia y Ucrania, 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 del conflicto, 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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 2022 y 2021 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:

	2022	%	2021	%
(Días)				
Periodo medio de pago a proveedores	20		21	
Ratio de operaciones pagadas	21		21	
Ratio de operaciones pendientes de pago	5		54	
(Euros)				
Total pagos realizados	10.554.904		7.977.258	
Total pagos pendientes	7.580		15.022	
<hr/>				
Total facturas pagadas	281		190	
Facturas pagadas fuera de plazo (30 días)	68	24,20%	76	40,00%
Importe Facturas pagadas fuera de plazo (30 días)	1.890.384	17,90%	1.570.820	19,69%

15.2 Contingencias

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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.

El 29 de julio de 2022, el Juzgado desestimó la demanda interpuesta por el operador del hotel Alegría Costa Ballena, en la que ésta reclamaba una reducción o supresión temporal de la renta mínima garantizada sobre la base de un desequilibrio en las prestaciones del contrato de arrendamiento motivada por el acaecimiento de circunstancias sobrevenidas (la COVID-19).

Asimismo, la Sociedad tiene un litigio singular en el que el demandante alega el incumplimiento por parte de la Sociedad de una promesa de compraventa en relación con dos complejos hoteleros sitios en Barcelona. La Sociedad recibió sentencia en la que se estimaba la demanda de la parte demandante, por el que se obliga a la Sociedad a ejercitar la opción de compra por importe de €53M, salvo en lo relativo a la reclamación de daños y perjuicios. En 2023, la Sociedad interpuso recurso de apelación frente a la Sentencia, en el sentido de desestimar íntegramente la demanda interpuesta por el demandante y estimar íntegramente la demanda reconvenzional interpuesta por ATOM. Los Administradores de la Sociedad y sus asesores, en base a la documentación aportada durante el procedimiento, consideran poco probable que este litigio tenga un desenlace negativo, y, por tanto, tengan que formalizar la compra de estos complejos hoteleros.

15.3 Aavales

La Sociedad no tiene ningún aval concedido a fecha 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

15.4 Honorarios de auditores de cuentas.

Los honorarios devengados por KPMG Auditores, S.L. durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 49.875 euros (55.000 euros en 2021), así como 21.630 euros (15.000 euros en 2021) 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.
- 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 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:



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

- Ejercicio 2021: por importe de 9.237.968 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2021.
 - 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.	Alegria 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.	Ibersol Son Calú Mar (**)	Palmanova (Islas Baleares)	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Ibersol Antemare Spa	Sitges (Barcelona)	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.	AC Hotel by Marriott 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.	Eurostars 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.	AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	Sevilla	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Complejo Sol Calas	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.	B&B Granada (*)	Granada	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.	Sol 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 Barcelona Les Corts, S.L.	Ilunion Les Corts	Barcelona	29/03/2022

(*) Este inmueble se ha vendido el 20 de diciembre de 2022.

(**) Este inmueble cambió de nombre el 1 de enero de 2023, pasando a llamarse Fergus Club Palmanova Park.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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

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

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

(***) Posteriormente absorbida por Atom Hoteles Iberia

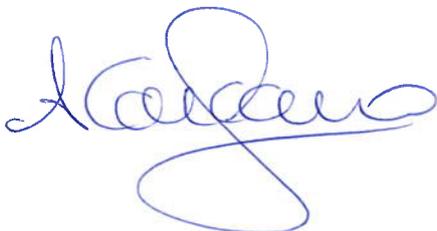
- El 87,4% del total de los activos del Grupo están invertidos en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, 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.

- El 92,8% de los ingresos obtenidos en el periodo al que se refieren estas Cuentas Anuales excluyendo los derivados de la transmisión de los bienes inmuebles afectos al objeto social principal una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años (resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias), provienen del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al objeto social principal con personas o entidades en las que no se produce ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio.

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

17. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

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

18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no se han puesto de manifiesto asuntos susceptibles 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 2022

(Expresado en euros)

INFORME DE GESTIÓN INDIVIDUAL DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**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 27 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 arrendadores. Los hoteles son tanto vacacionales (14) como urbanos (14), principalmente de 4 estrellas (25), y cuentan con un total de 6.783 habitaciones.

Hotel	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Nº habitaciones	Categoría	Arrendataria
Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	21/02/2018	200	4*	Gestihotels 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.
Exe Coruña	Coruña	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	05/12/2019	181	4*	Kimpe Hotels, S.L.U. (grupo Hotusa)
Labranda Suites Costa Adeje	Tenerife	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	16/12/2019	409	4*	Meeting Point Hotelmanagement (Canaries), S.L.U.
Labranda Costa Mogán	Gran Canaria	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	16/12/2019	125	4*	Meeting Point Hotelmanagement (Canaries), S.L.U.
NH Las Tablas	Madrid	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	30/12/2019	149	4*	NH Hoteles España, S.A.
AC Sevilla Forum	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	144	4*	AC Hotel Sevilla N-IV, S.L.U. (grupo AC)
AC Ciudad de Sevilla	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	86	4*	AC Dos Sevilla, S.L. (grupo AC)
AC General Álava	Vitoria-Gasteiz	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	107	3*	AC Hotel Vitoria, S.L. (grupo AC)
AC Ciutat de Palma	Palma de Mallorca	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	84	4*	AC Hotel Mallorca, S.L. (grupo AC)
Autograph Collection Baqueira Ski Resort	Baqueira	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	102	5*	AC Baqueira, S.L. (grupo AC)
Ibersol Son Caliu Mar	Mallorca	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	314	4*	Iberstreet, S.L. (grupo Ibersol)
Ibersol Antemare Spa	Sitges	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	116	4*	Che Prendi, S.L. (grupo Ibersol)
Eurostars 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	847	3-4*	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)
Sol 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	3*	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 Barcelona Les Corts, S.L.	100%	29/02/2022	213	4*	IlunionHotels S.A.
Total					6.783		

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

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. Víctor Martí Gilabert	Vocal	Dominical	5 de enero de 2018
D. Javier Aparicio Paredes	Vocal	Dominical	1 de febrero de 2021
D. Antonio Riestra Pita	Vocal	Independiente	16 de enero de 2018
D. Ignacio Díaz López	Vocal	Independiente	2 de febrero de 2018
D. Alfonso Cárcamo Gil	Secretario no consejero	n/a	27 de abril de 2021

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 7801 accionistas (a 31 de diciembre de 2021), estando representado con una participación (directa o indirecta) igual o superior al 5% el 20,66% 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.

	31.12.2022
Bankinter, S.A.	5,35%
Global Mergers Acquisitions Capital, S.L.	3,74%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.U.	5,07%
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.	5,17%
	24,40%



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

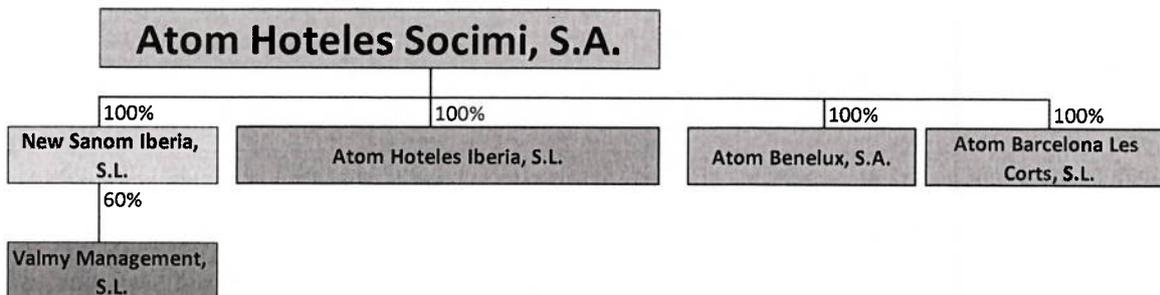
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

2. EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Estructura de capital

El Grupo tiene la siguiente estructura:



Actividad inversora

Durante el ejercicio la Sociedad ha adquirido el hotel Ilunion Les Corts (antiguo Senator Barcelona) a través de la compraventa de las participaciones sociales de la sociedad Atom Barcelona Les Corts, S.L., y ha seguido adquiriendo sucesivos apartamentos del Hotel Labrada Costa Mogán, que es propiedad del Grupo desde diciembre de 2019.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha realizado labores de reforma en sus activos hoteleros por valor de 1.490.000 euros, mayoritariamente en el Hotel Meliá Valencia.

Cuenta de Resultados

Al cierre del ejercicio 2022, los ingresos ordinarios de Atom han ascendido a €13.884 miles, siendo todos ellos por el arrendamiento de bienes hoteleros. El EBITDA recurrente ha sido de €9.942 miles y un resultado del ejercicio de €13.773 miles.

Miles de Euros	31/12/2022
Importe neto de la cifra de negocios	13.884
Otros ingresos de explotación	2.835
Otros Gastos de explotación (*)	(6.776)
EBITDA	9.942
Amortización del inmovilizado	(3.084)
Deterioros de inmovilizado y comerciales	294
EBIT	7.152
Resultado financiero neto	6.162
Ingresos excepcionales	458
Resultado antes de impuestos	13.773
Resultado del ejercicio	13.773

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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

Al 31 de diciembre de 2022, el detalle del pasivo corriente y no corriente es el siguiente:

Euros	31.12.2022			31.12.2021		
	Corriente	No Corriente	Total	Corriente	No Corriente	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas con entidades de crédito	4.568.099	90.111.705	94.679.804	4.498.442	94.030.210	98.528.652
<u>Derivados y Otros</u>						
Otros pasivos financieros	3.003.016	2.027.915	5.030.931	4.114.066	1.984.352	6.098.418
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar						
Acreeedores varios	469.710	-	469.710	203.393	-	203.393
Total pasivos financieros	8.040.825	92.139.620	100.180.445	8.815.901	96.014.562	104.830.463

Indicadores de liquidez

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad presentaba los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y pasivos corrientes), €1.565 miles.
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos y los pasivos corrientes), 1,19.
- Ratio de solvencia (se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente), 1,00.

4. 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 10,00 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)

	31/12/2022	
	€ millones	€ por acción
EPRA NAV	475,8	14,74

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

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 31.12.2020	9.440	202.503
Movimiento	6.344	(63.635)
Saldo al 31.12.2021	15.784	138.868
Movimiento	(3.031)	29.752
Saldo al 31.12.2022	12.753	168.620

CONTRIBUCIÓN FISCAL ATOM

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha participado con una contribución tributaria total por importe de 2.724 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	1.080	IVA/IGIC	371
SS Empresa	16	IRPF/IRNR Dividendo	1.273
IAE	185	IRPF/IRNR Empleados y profesionales	32
Otros impuestos	135	SS Empleados	3
Total	1.416	Total	1.308

Esta contribución fiscal por parte de la Sociedad, mide el impacto total que representa el pago de impuestos por 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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

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 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 6 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 2022.

El importe total, de la Sociedad, de las "Deudas a largo plazo" (90.111.705 euros) y "Deudas a corto plazo" (4.568.099 euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación individual auditado a 31 de diciembre de 2022 asciende a 94.679.804 euros, importe que representa un apalancamiento del 40,86%, 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 (223.600.000 euros), de acuerdo con el informe emitido por Savills con fecha 31 de diciembre de 2022.

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 CaixaBank y 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

En lo relativo a los tipos de interés, a 31 de diciembre de 2022 el 46% (43.950.950 euros) del saldo neto contable total de las deudas del Grupo con entidades de crédito (94.679.804 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 36.132.959 euros, es decir, la Sociedad tiene únicamente un 9% del saldo neto contable total de las deudas referenciado a tipos de interés variable a 31 de diciembre de 2022.

La Sociedad está expuesta 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 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 valorados 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 2022 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 € 7.800.000 menos o € 8.300.000 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 menos o € 10.800.000 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

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 2021 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 2022, la Sociedad y el Grupo tiene 1 empleado.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

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 2022 y hasta la fecha de formulación del presente Informe de Gestión, no se han puesto de manifiesto asunto alguno susceptible de modificar las Cuentas Anuales o ser objeto de información adicional a la incluida en las mismas.

9. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Para el año 2023, se espera un entorno incierto en función de cómo se desarrolle la situación macroeconómica provocada por la inflación y subidas 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, y de cerrar con las mejores condiciones posibles refinanciaciones de la financiación que vence en julio de 2023 y 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.



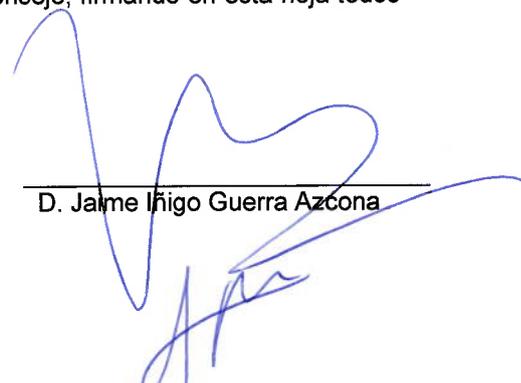
ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022

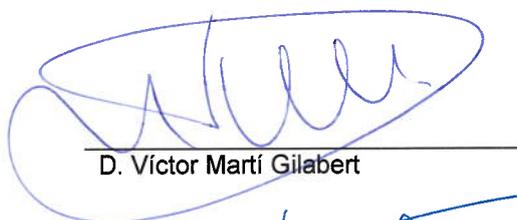
Los miembros del Consejo de Administración de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. han formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión adjuntos a fecha 31 de diciembre de 2022 en su reunión del 15 de marzo de 2023. Todas las hojas de dichas Cuentas Anuales, Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo, y la Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, 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

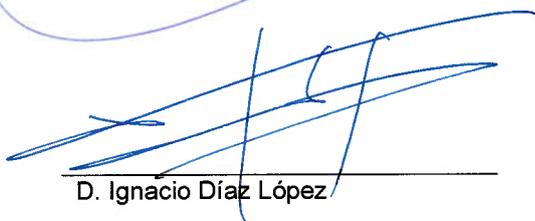


D. Jaime Iñigo Guerra Azcona



D. Víctor Martí Gilabert

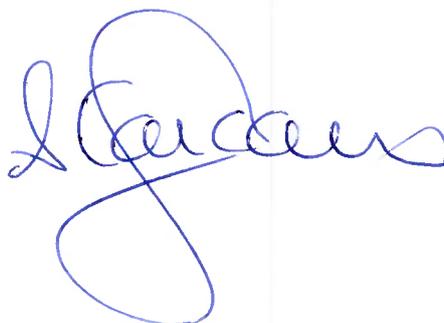
D. Javier Aparicio Paredes



D. Ignacio Díaz López



D. Antonio Riestra Pita





Informe de Auditoría de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

(Junto con las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2022)



KPMG Auditores, S.L.
Paseo de la Castellana, 259 C
28046 Madrid

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 sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2022, 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 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 consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo 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.

Aplicación del principio de empresa en funcionamiento (véase nota 2 de la memoria consolidada)

Al 31 de diciembre de 2022, el epígrafe del pasivo corriente “Deudas con entidades de crédito” incluye determinadas deudas que la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L. mantiene con entidades financieras por un importe de 199.541 euros y cuyo vencimiento se produce en julio de 2023, las cuales se encuentran actualmente en proceso de refinanciación que, si bien no ha concluido a la fecha de este informe, se encuentra muy avanzado. La clasificación de estas deudas como pasivo corriente al 31 de diciembre de 2022, ha provocado que el pasivo corriente del Grupo a esa fecha sea superior al activo corriente en 189.608 miles de euros. En este contexto, tal y como se recoge en la nota 2 de la memoria consolidada, los administradores de la Sociedad dominante vienen llevando a cabo acciones dirigidas a refinanciar esas deudas en el corto plazo, existiendo diversas ofertas de entidades financieras que están siendo analizadas por el consejo de administración de la Sociedad dominante, de manera que estiman que la refinanciación se completará en las próximas semanas y siempre antes de su vencimiento. Asimismo, en su evaluación, los administradores de la Sociedad dominante han considerado sus planes de negocio y otros escenarios distintos a la refinanciación, detallados en la nota 2 de la memoria consolidada, que les ha permitido llegar a la conclusión de que es adecuada la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2022 bajo el principio de empresa en funcionamiento. En estas circunstancias, consideramos el riesgo asociado a la evaluación por parte de los administradores de la aplicación del principio de empresa en funcionamiento un aspecto más relevante de nuestra auditoría, por los juicios significativos que la misma requiere, así como por la incertidumbre inherente en la realización de los planes de negocio del Grupo.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, el entendimiento y análisis de los factores considerados por los administradores de la Sociedad dominante para la formulación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas bajo el principio de empresa en funcionamiento, así como la evaluación y análisis de las estimaciones realizadas por los administradores respecto del proceso de refinanciación y otros escenarios considerados en su análisis. Asimismo, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.



Valoración de las inversiones inmobiliarias (véanse notas 2.d), 3.3, 3.4 y 4 de la memoria consolidada)

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene Inversiones inmobiliarias por un importe de 644.980 miles de euros. La dirección y los administradores de la Sociedad dominante evalúan con una periodicidad anual la existencia de indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias a efectos de determinar si su valor contable excede a su importe recuperable. El importe recuperable de las inversiones inmobiliarias se ha determinado a partir de valoraciones realizadas por expertos independientes, mediante la aplicación de técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio y el uso de hipótesis por parte de la dirección y los administradores de la Sociedad dominante. Debido a la incertidumbre y el juicio asociado a las citadas estimaciones, así como la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la estimación de los importes recuperables, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoración de activos inmobiliarios. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado _____

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, 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 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 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.



Responsabilidad de los administradores 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 consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, 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 la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los 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, 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.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización 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 Atom Hoteles SOCIMI, S.A., 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.

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702



KPMG AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/00119
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....


José Julio Adiego de Castro
Inscrito en el R.O.A.C. nº 22995

17 de marzo de 2023

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

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión
Consolidado al 31 de diciembre de 2022**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. Calles', is located at the bottom left of the page. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the end.

ÍNDICE

- Balance consolidado al 31 de diciembre de 2022
- Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022
- Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022
- Memoria consolidada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. García', located at the bottom left of the page.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31/12/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31/12/2022	31/12/2021
Inmovilizado material		133.637	307.460	FONDOS PROPIOS		325.018.932	314.776.766
Inversiones inmobiliarias	4	644.979.830	623.694.892	Capital	9	32.288.750	32.288.750
Terrenos		241.846.043	230.759.690	Prima de emisión	9	269.129.644	278.367.612
Construcciones		397.305.001	384.767.747	Reservas	9	(3.110.156)	(7.453.352)
Construcciones en curso		1.462.263	5.195.017	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(114.871)	(144.645)
Inversiones en instalaciones y mobiliario		4.366.523	2.972.438	Resultado del periodo atribuible a la Sociedad Dominante	10	26.825.565	11.718.401
Inversiones financieras a largo plazo	6	8.478.953	8.263.644	SOCIOS EXTERNOS	11	4.216.140	4.469.414
Total Activo No Corriente		653.592.420	632.265.996	Total Patrimonio Neto		329.235.072	319.246.180
Existencias	7	343.417	249.347	Deudas a largo plazo	12	134.749.160	326.654.032
Anticipos a proveedores		343.417	249.347	Deudas con entidades de crédito		128.821.450	319.458.219
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		5.837.610	7.047.831	Otros pasivos financieros		5.927.710	7.195.813
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	4.762.403	5.045.908	Total Pasivo No Corriente		134.749.160	326.654.032
Activos por impuesto corriente	13	646.002	827.661	Deudas a corto plazo	12	217.340.627	12.119.157
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	429.205	1.174.262	Deudas con entidades de crédito		212.510.032	6.696.220
Inversiones financieras a corto plazo	6	5.800.570	50.426	Derivados		-	1.256.490
Derivados		5.800.570	50.426	Otros pasivos financieros		4.830.595	4.166.447
Periodificaciones a corto plazo		538.099	522.901	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.654.963	2.181.094
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	17.867.706	20.063.962	Proveedores	12	92.148	92.148
Total Activo Corriente		30.387.402	27.934.467	Acreedores varios	12	1.605.615	1.451.493
TOTAL ACTIVO		683.979.822	660.200.463	Pasivos por impuesto corriente	13	401.673	157.429
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	555.527	480.024
				Total Pasivo Corriente		219.995.590	14.300.251
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		683.979.822	660.200.463

Las Notas 1 a 24 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 2022

(Expresada en Euros)

	Notas de la memoria	31/12/2022	31/12/2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	5, 14.a)	46.025.172	36.408.857
Prestaciones de servicios		46.025.172	36.408.857
Gastos de personal	14.b)	(114.077)	(66.450)
Sueldos, salarios y asimilados		(98.480)	(51.301)
Cargas sociales		(15.597)	(15.149)
Otros gastos de explotación	14.c)	(10.356.518)	(10.217.167)
Servicios exteriores		(6.303.672)	(6.370.077)
Tributos		(4.052.846)	(3.847.090)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
Amortización del inmovilizado	4, 14.d)	(11.102.274)	(10.150.890)
Deterioro y resultado de enajenaciones del inmovilizado	14.e)	7.582.252	4.314.557
Deterioro y pérdidas		5.874.958	4.314.557
Resultados por enajenaciones y otras		1.707.294	-
Otros resultados	14.f)	(629.239)	261.726
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		31.405.316	20.550.633
Ingresos financieros		213.548	12.703
De valores negociables y otros instrumentos financieros	15	213.548	12.703
Gastos financieros		(10.851.021)	(9.727.715)
Por deudas con terceros	12, 15	(10.851.021)	(9.727.715)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		7.006.634	1.485.229
Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	15	7.006.634	1.485.229
RESULTADO FINANCIERO		(3.630.839)	(8.229.783)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2 +19+20+21)		27.774.477	12.320.850
Impuestos sobre beneficios	13	(561.040)	(273.840)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO		27.213.437	12.047.010
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		26.825.565	11.718.401
Resultado atribuido a socios externos	11	387.872	328.609

Las Notas 1 a 24 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

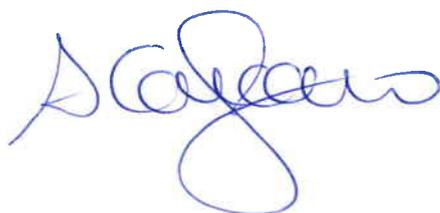
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Euros	31/12/2022	31/12/2021
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO	27.213.437	12.047.010
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	27.213.437	12.047.010
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	27.213.437	12.047.010
Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad Dominante	26.825.565	11.718.401
Total de ingresos y gastos atribuidos a Socios Externos	387.872	328.609

Las Notas 1 a 24 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 2022

(Expresado en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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	Socios Externos	TOTAL
SALDO AJUSTADO, 1 DE ENERO DE 2021	32.288.750	283.284.841	605.029	(18.075.282)	13.914.912	1.025.594	(81.010)	4.033.233	316.996.067
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	11.718.402	-	328.608	12.047.010
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(4.917.229)	564.752	(6.811.278)	2.189.350	(1.025.594)	-	-	(10.000.000)
3. Distribución del resultado consolidado	-	-	564.752	(6.811.278)	2.189.350	(1.025.594)	-	-	(5.082.771)
4. Distribución de dividendos	-	(4.917.229)	-	-	-	-	-	-	(4.917.229)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	(63.635)	107.573	203.103
SALDO FINAL, 31 DE DICIEMBRE DE 2021	32.288.750	278.367.612	1.169.781	(24.886.560)	16.263.427	11.718.401	(144.645)	4.469.414	319.246.180
SALDO AJUSTADO, 1 DE ENERO DE 2022	32.288.750	278.367.612	1.169.781	(24.886.560)	16.263.427	11.718.401	(144.645)	4.469.414	319.246.180
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	26.825.565	-	387.872	27.213.437
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(9.237.968)	793.356	(6.300.362)	10.085.207	(11.718.401)	-	(641.146)	(17.019.314)
3. Distribución del resultado consolidado	-	-	793.356	(6.300.362)	10.085.207	(4.578.201)	-	-	-
4. Distribución de dividendos (Notas 9 y 11)	-	(9.237.968)	-	-	-	(7.140.200)	-	(641.146)	(17.019.314)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(235.005)	-	29.774	-	(205.231)
SALDO FINAL, 31 DE DICIEMBRE DE 2022	32.288.750	269.129.644	1.963.137	(31.186.922)	26.113.629	26.825.565	(114.871)	4.216.140	329.235.072

Las Notas 1 a 24 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 2022
(Expresado en Euros)

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del periodo antes de impuestos		27.774.478	12.320.850
2. Ajustes del resultado		7.150.860	14.066.116
a) Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado (+)	4, 14	11.102.274	10.150.890
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	4, 14	(5.874.958)	(4.314.557)
e) Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias		(1.707.294)	-
g) Ingresos financieros (-)	15	(213.549)	(1.497.932)
h) Gastos financieros (+)	12,15	10.851.021	9.727.715
i) Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(7.006.634)	-
3. Cambios en el capital corriente		469.261	(5.520.516)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		1.116.150	1.123.646
c) Otros activos corrientes (+/-)		(15.197)	8.098
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		748.612	(1.918.595)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		664.148	641.246
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(2.044.452)	(5.374.911)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(9.040.171)	(8.063.397)
a) Pagos de intereses (-)	12	(8.978.975)	(7.775.001)
c) Cobros de intereses (+)		213.549	12.703
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(274.745)	(301.099)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)		26.354.428	12.803.053
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(30.469.407)	(10.376.967)
c) Inmovilizado material		88.839	(282.549)
d) Inversiones inmobiliarias	4	(30.558.246)	(10.094.418)
7. Cobros por desinversiones (+)		5.900.000	-
d) Inversiones inmobiliarias		5.900.000	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (6+7)		(24.569.407)	(10.376.967)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(908.105)	203.104
a) Emisión de Instrumentos de patrimonio (+)		29.774	(63.635)
d) Socios externos		(641.146)	107.572
e) Otros		(296.733)	159.167
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		13.304.997	(4.854.228)
a) Emisión (+)	13	21.767.718	-
2. Deudas con entidades de crédito (+)		21.400.000	-
4. Otras (+)		367.718	-
b) Devolución (-)	13	(8.462.721)	(4.854.228)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(8.462.721)	(4.854.228)
10. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos		(16.378.169)	(10.000.000)
a) Pago (-) / Emisión (+)	13	(16.378.169)	(10.000.000)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (9+10+11)		(3.981.277)	(14.651.124)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		(2.196.256)	(12.225.038)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	8	20.063.962	32.289.000
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8	17.867.706	20.063.962

Las Notas 1 a 24 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 2022
(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.

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.

Durante el ejercicio 2022 y 2021, 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 por norma general 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)).



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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 15 de marzo de 2023, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

La Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2022, cuenta con 816 accionistas, que poseen el 99,96% de las acciones de la Sociedad, ninguno de ellos tiene control (Ver nota 8). El 0,039% de las acciones restantes, las tiene la Sociedad en autocartera. (ver Nota 9)

Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

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

En consecuencia, considerando que se cumplen todas las condiciones anteriormente descritas, las cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2022, formuladas por los Administradores, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo el Régimen SOCIMI.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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 2022 y 31 de diciembre de 2021, así como el método aplicado para su consolidación:

31/12/2022

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Objeto Social</u>	<u>Fecha de adquisición/ constitución</u>	<u>% Participación</u>	<u>Auditada</u>
Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (1)	España	(5)	22 de marzo de 2018	100,00%	Sí
New Sanom Iberia, S.L.U. (2)	España	(6)	28 de septiembre de 2018	100,00%	No
Valmy Management, S.L.	España	(7)	7 de febrero de 2018	60,00% (10)	No
Atom Benelux, S.A. (3)	Bélgica	(8)	24 de enero de 2020	100,00%	No
Atom Barcelona Les Corts, S.L. (4)	España	(9)	29 de marzo de 2022	100,00%	No

31/12/2021

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Objeto Social</u>	<u>Fecha de adquisición/ constitución</u>	<u>% Participación</u>	<u>Auditada</u>
Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (1)	España	(5)	22 de marzo de 2018	100,00%	Sí
New Sanom Iberia, S.L.U. (2)	España	(6)	28 de septiembre de 2018	100,00%	No
Valmy Management, S.L.	España	(7)	7 de febrero de 2018	60,00% (10)	No
Atom Benelux, S.A. (3)	Bélgica	(8)	24 de enero de 2020	100,00%	No

(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., Blydon 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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) Con fecha 29 de marzo de 2022, la Sociedad Dominante adquirió el 100% del capital de la sociedad dependiente Atom Barcelona Les Corts, S.L., por un importe de 14.153.726 euros. Dicha adquisición fue calificada como una adquisición de activos que no constituyen un negocio, ya que el valor razonable de los activos adquiridos se concentra sustancialmente en la inversión inmobiliaria que posee dicha sociedad dependiente.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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.

(9) El objeto social de la sociedad Atom Barcelona Les Corts, S.L., sociedad constituida el 21 de mayo de 2013, 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.

(10) 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.

Tanto las Cuentas Anuales individuales de las Sociedad como las Cuentas Anuales consolidadas del Grupo son auditadas por KPMG Auditores, S.L. a partir del ejercicio 2021.

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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.

Adquisición de activos

Con fecha 29 de marzo de 2022, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de la sociedad española Sociedad de Gestión Hotelera de Barcelona, S.L.U., constituida el 21 de mayo de 2013. Esta sociedad no cotizaba en bolsa. Con misma fecha, se procedió al cambio de denominación social, a favor de Atom Barcelona Les Corts, S.L. Dicha adquisición se ha tratado como una adquisición de activos netos que no constituyen un negocio, ya que el valor razonable de los activos adquiridos se concentra sustancialmente en la inversión inmobiliaria que posee dicha sociedad dependiente. El detalle del valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos en la fecha de adquisición es como sigue:



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en 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	14.153.726
Total contraprestación	14.153.726

Importes reconocidos de activos netos adquiridos	
Inversiones inmobiliarias	25.459.454
Activos financieros	116.666
Deudores	47.864
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.796
Deudas con entidades de crédito	(11.346.273)
Pasivos financieros	(116.666)
Deudas con Administraciones Públicas	(9.115)
Total activos netos adquiridos	14.153.726

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 2022 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) Adquisición de activos netos que no constituyen un negocio

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad Dominante ha realizado una operación de adquisición de activos netos que no constituyen un negocio. En esta transacción, el Grupo ha asignado el coste de adquisición entre los activos adquiridos y los pasivos asumidos en proporción a los valores razonables relativos de los mismos en la fecha de compra.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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

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

En este sentido, se resumen a continuación 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 las inversiones inmobiliarias y estimación de recuperación de las inversiones inmobiliarias

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.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se calcula como el valor razonable o el valor en uso de dichos activos, el mayor de ambos. El Grupo ha estimado el valor recuperable a partir de valoraciones realizadas por expertos independientes. 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 la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

e) Agrupación de partidas

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

f) Cambios en estimaciones contables

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

g) 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 2022, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 22 de abril de 2022.

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.

i) Reparto obligatorio de dividendos

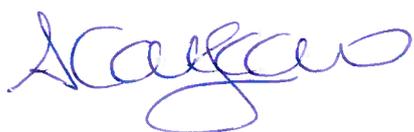
Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

- 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 esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta 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 esta Ley, 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 esta Ley.
- 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

j) Principio de empresa en funcionamiento

La sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L. mantiene determinadas deudas con entidades financieras por importe de 199.541 miles de euros, cuyo vencimiento se produce el 10 de julio de 2023 (véase nota 12), motivo por el que se encuentran clasificadas en el pasivo corriente del balance consolidado al 31 de diciembre de 2022, lo que provoca que a dicha fecha el fondo de maniobra consolidado sea negativo en 189.608 miles de euros, lo cual representa un factor causante de duda respecto de la continuidad del Grupo. No obstante, la dirección y los administradores estiman que la refinanciación de esa deuda se formalizará en las próximas semanas y en todo caso con anterioridad a su vencimiento, para lo que ya disponen de diversas ofertas no vinculantes de entidades financieras que están siendo analizadas por el Consejo de administración de la Sociedad dominante. Tanto el Grupo como la sociedad dependiente acreedora, Atom Hoteles Iberia, S.L., llevan a cabo una actividad sostenible y rentable a través de contratos de arrendamiento a largo plazo, que viene generando resultados y flujos de caja positivos, estimándose, de acuerdo con los planes de negocio del Grupo, una evolución positiva de dichos indicadores. Asimismo, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de Atom Hoteles Iberia, S.L. al 31 de diciembre de 2022 se ha estimado, de acuerdo con valoraciones realizadas por expertos independientes (véase nota 4), en 472.018 miles de euros, es decir 70.313 miles de euros por encima de su valor neto contable y 271.068 miles de euros por encima del importe de la deuda pendiente que mantiene con las entidades financieras, de manera que el ratio "loan to value" de dicha sociedad dependiente se sitúa en 40,19%. Aunque la dirección y los administradores estiman que la refinanciación finalizará de manera satisfactoria, a efectos de su análisis de la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, han evaluado diversos escenarios, incluyendo uno, que se estima absolutamente remoto, en el caso de que no se refinanciasen las deudas a su vencimiento y las entidades financieras decidieran ejecutar las garantías que tienen otorgadas de acuerdo con el contrato de préstamo (véase nota 12). Incluso en ese escenario, el Grupo continuaría con sus actividades a través del resto de inmuebles que poseen la Sociedad dominante y el resto de sociedades del Grupo, generando resultados y flujos de caja positivos y con una posición consolidada financiera y patrimonial positiva. En estas circunstancias, los administradores de la Sociedad dominante han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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.

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".



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

4. 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.
5. 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

3.2. INMOVILIZADO MATERIAL

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

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

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

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

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

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

	Años de vida útil
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	10 años

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

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

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

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

3.3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance consolidado de 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponde 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 Hotel B&B Granada	33 años
Construcciones Hotel Ilunion Les Corts	68 años
Resto de construcciones	40 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.

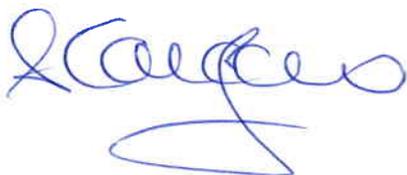
Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que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

3.4. 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 procedan. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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.

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 2022, habiendo sido realizada por Savills Aguirre Newman, estando detallada la metodología e hipótesis utilizadas a tales efectos en la Nota 4 de la presente memoria consolidada.

3.5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

El Grupo clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

El Grupo reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como tenedor o adquirente de aquél.

El Grupo reconoce los instrumentos de deuda desde la fecha en la que surge el derecho legal a recibir, o la obligación legal de pagar, efectivo.

A efectos de su valoración, el Grupo clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado, activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales, del resto de activos financieros y activos financieros valorados a coste. El Grupo clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. El Grupo clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

El Grupo clasifica un activo o pasivo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;
- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura; o
- Es una obligación que el Grupo en una posición corta tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados.

En este sentido, el Grupo únicamente tiene registrados activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, pasivos financieros a coste amortizado y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Grupo clasifica un activo financiero a coste amortizado, incluso cuando está admitido a negociación, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para 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 pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (UPPI).

El Grupo clasifica un activo financiero a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo se alcanza obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son UPPI.

El modelo de negocio se determina por el personal clave del Grupo y a un nivel que refleja la forma en la que gestionan conjuntamente grupos de activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio del Grupo representa la forma en que éste gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo.

Los activos financieros que se enmarcan en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para percibir flujos de efectivo contractuales se gestionan para generar flujos de efectivo en forma de cobros contractuales durante la vida del instrumento. El Grupo gestiona los activos mantenidos en la cartera para percibir esos flujos de efectivo contractuales concretos. Para determinar si los flujos de efectivo se obtienen mediante la percepción de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros, el Grupo considera la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futura. No obstante, las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. En su lugar, es la información sobre las ventas pasadas y sobre las expectativas de ventas futuras la que ofrece datos indicativos del modo de alcanzar el objetivo declarado de la Sociedad en lo que respecta a la gestión de los activos financieros y, más específicamente, el modo en que se obtienen los flujos de efectivo. El Grupo considera la información sobre las ventas pasadas en el contexto de los motivos de estas ventas y de las condiciones que existían en ese momento en comparación con las actuales. A estos efectos, el Grupo considera que los deudores comerciales y cuentas a cobrar que van a ser objeto de cesión a terceros y que no van a suponer la baja de los mismos, se mantienen en este modelo de negocio.

Aunque el objetivo del modelo de negocio del Grupo es mantener activos financieros para percibir flujos de efectivo contractuales, no por eso la Sociedad mantiene todos los instrumentos hasta el vencimiento. Por ello, el Grupo tiene como modelo de negocio el mantenimiento de activos financieros para percibir flujos de efectivo contractuales aun cuando se hayan producido o se espera que se produzcan en el futuro ventas de esos activos. El Grupo entiende cumplido este requisito, siempre que las ventas se produzcan por un aumento del riesgo de crédito de los activos financieros. En el resto de casos, a nivel individual y agregado, las ventas tienen que ser poco significativas aunque sean frecuentes, o infrecuentes aunque sean significativas.

Los activos financieros que se enmarcan en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para percibir flujos de efectivo contractuales y venderlos, se gestionan para generar flujos de efectivo en forma de cobros contractuales y venderlos ante las diferentes necesidades de la Sociedad. En este tipo de modelo de negocio, el personal clave de la dirección del Grupo ha tomado la decisión de que, para cumplir ese objetivo, son esenciales tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como la venta de activos financieros. Comparado con el modelo de negocio anterior, en este modelo de negocio el Grupo, habitualmente, realiza ventas de activos más frecuentes y de mayor valor.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Los flujos de efectivo contractuales que son UPPI son coherentes con un acuerdo de préstamo básico. En un acuerdo de préstamo básico, los elementos más significativos del interés son generalmente la contraprestación por el valor temporal del dinero y el riesgo de crédito. No obstante, en un acuerdo de este tipo, el interés también incluye la contraprestación por otros riesgos, como el de liquidez y costes, como los administrativos de un préstamo básico asociados al mantenimiento del activo financiero por un determinado período. Además, el interés puede incluir un margen de beneficio que sea coherente con un acuerdo de préstamo básico.

No obstante, lo anterior, el Grupo designa en el momento del reconocimiento inicial, instrumentos de patrimonio, que no se mantienen para negociar, ni deban valorarse a coste, como valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

El Grupo designa un activo financiero en el momento inicial a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, si al hacerlo así elimina o reduce significativamente alguna incoherencia en la valoración o asimetría contable que surgiría de otro modo, si la valoración de los activos o pasivos o el reconocimiento de los resultados de los mismos se hicieran sobre bases diferentes.

Los activos y pasivos financieros por contraprestación contingente surgidos en una combinación de negocios se clasifican como activos y pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Grupo designa un pasivo financiero en el momento inicial a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, si al hacerlo así elimina o reduce significativamente alguna incoherencia o asimetría contable en la valoración o en el reconocimiento que surgiría de otro modo, si la valoración de los activos o pasivos o el reconocimiento de los resultados de los mismos se hicieran sobre bases diferentes o un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros se gestiona, y su rendimiento se evalúa, sobre la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión del riesgo documentada, y se proporciona internamente información relativa a dicho grupo sobre esa misma base al personal clave de la dirección del Grupo.

El Grupo clasifica, el resto de pasivos financieros, excepto los contratos de garantía financiera, los compromisos de concesión de un préstamo a un tipo de interés inferior al de mercado y los pasivos financieros resultantes de una transferencia de activos financieros que no cumplen los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilizan utilizando el enfoque de la implicación continuada, como pasivos financieros a coste amortizado.

Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando el Grupo tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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

El Grupo reconoce los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias inicialmente al valor razonable. Los costes de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión se reconocen como gasto a medida que se incurren.

El valor razonable de un instrumento financiero en el momento inicial es habitualmente el precio de la transacción, salvo que dicho precio contenga elementos diferentes del instrumento, en cuyo caso, el Grupo determina el valor razonable del mismo. Si el Grupo determina que el valor razonable de un instrumento difiere del precio de la transacción, registra la diferencia en resultados, en la medida en que el valor se haya obtenido por referencia a un precio cotizado en un mercado activo de un activo o pasivo idéntico o se haya obtenido de una técnica de valoración que sólo haya utilizado datos observables. En el resto de casos, el Grupo reconoce la diferencia en resultados, en la medida en que surja de un cambio en un factor que los participantes de mercado considerarían al determinar el precio del activo o pasivo.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se reconocen a valor razonable registrando las variaciones en resultados. Las variaciones del valor razonable incluyen el componente de intereses y dividendos. El valor razonable no se reduce por los costes de transacción en que se pueda incurrir por su eventual venta o disposición por otra vía.

Activos y pasivos financieros a coste amortizado

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros sin considerar las pérdidas crediticias futuras, excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

No obstante, los activos y pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

Reclasificación de instrumentos financieros

El Grupo reclasifica los activos financieros cuando modifica el modelo de negocio para su gestión o cuando cumpla o deje de cumplir los criterios para clasificarse como una inversión en empresas del grupo, multigrupo o asociada o el valor razonable de una inversión deja o vuelve a ser fiable, salvo para los instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, que no se pueden reclasificar. El Grupo no reclasifica los pasivos financieros.

Si el Grupo reclasifica un activo financiero de la categoría de coste amortizado a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, reconoce la diferencia entre el valor razonable y el valor contable en resultados. A partir de ese momento, el Grupo no registra de forma separada los intereses del activo financiero.

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.

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Bajas de activos financieros

El Grupo aplica los criterios de baja de activos financieros a una parte de un activo financiero o a una parte de un grupo de activos financieros similares o a un activo financiero o a un grupo de activos financieros similares.

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad. Asimismo, la baja de activos financieros en aquellas circunstancias en las que el Grupo retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, sólo se produce cuando se han asumido obligaciones contractuales que determinan el pago de dichos flujos a uno o más perceptores y se cumplen los siguientes requisitos:

- a) El pago de los flujos de efectivo se encuentra condicionado a su cobro previo;
- b) El Grupo no puede proceder a la venta o pignoración del activo financiero; y
- c) Los flujos de efectivo cobrados en nombre de los eventuales perceptores son remitidos sin retraso significativo, no encontrándose capacitado el Grupo para reinvertir los flujos de efectivo. Se exceptúa de la aplicación de este criterio a las inversiones en efectivo o equivalentes al efectivo efectuadas por el Grupo durante el periodo de liquidación comprendido entre la fecha de cobro y la fecha de remisión pactada con los perceptores eventuales, siempre que los intereses devengados se atribuyan a los eventuales perceptores.

En aquellos casos en los que el Grupo cede un activo financiero en su totalidad, pero retiene el derecho de administración del activo financiero a cambio de una comisión, se reconoce un activo o pasivo correspondiente a la prestación de dicho servicio. Si la contraprestación recibida es inferior a los gastos a incurrir como consecuencia de la prestación del servicio se reconoce un pasivo por un importe equivalente a las obligaciones contraídas valoradas a valor razonable. Si la contraprestación por el servicio es superior a la que resultaría de aplicar una remuneración adecuada se reconoce un activo por los derechos de administración.

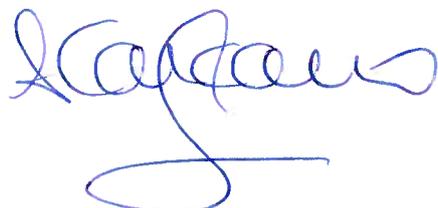
En las transacciones en las que el Grupo registra la baja de un activo financiero en su totalidad, los activos financieros obtenidos o los pasivos financieros, incluyendo los pasivos correspondientes a los servicios de administración incurridos, se registran a valor razonable.

En las transacciones en las que se registra la baja parcial de un activo financiero, el valor contable del activo financiero completo se asigna a la parte vendida y a la parte mantenida, incluyendo los activos correspondientes a los servicios de administración, en proporción al valor razonable relativo de cada una de ellas.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos. Asimismo, se reclasifican, en su caso, los importes diferidos en el patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los criterios de reconocimiento de la baja de activos financieros en operaciones en las que el Grupo, ni cede ni retiene de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad se basan en el análisis del grado de control mantenido. De esta forma:

- a) Si el Grupo no ha retenido el control, se da de baja el activo financiero y se reconocen de forma separada, como activos o pasivos, cualesquiera derechos u obligaciones creados o retenidos por efecto de la cesión.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

- b) Si se ha retenido el control, continúa reconociendo el activo financiero por el compromiso continuo del Grupo en el mismo y registra un pasivo asociado. El compromiso continuo en el activo financiero se determina por el importe de su exposición a los cambios de valor en dicho activo. El activo y el pasivo asociado se valora en función de los derechos y obligaciones que el Grupo ha reconocido. El pasivo asociado se reconoce de forma que el valor contable del activo y del pasivo asociado es igual al coste amortizado de los derechos y obligaciones retenidos por el Grupo, cuando el activo se valora a coste amortizado o al valor razonable de los derechos y obligaciones mantenidos por el Grupo, si el activo se valora a valor razonable. El Grupo sigue reconociendo los ingresos derivados del activo en la medida de su compromiso continuo y los gastos derivados del pasivo asociado. Las variaciones del valor razonable del activo y del pasivo asociado, se reconocen consistentemente en resultados o en el patrimonio neto, siguiendo los criterios generales de reconocimiento expuestos anteriormente y no se deben compensar.

Las transacciones en las que el Grupo retiene de manera sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero cedido se registran mediante el reconocimiento en cuentas de pasivo de la contraprestación recibida. Los gastos de la transacción, se reconocen en resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

El Grupo aplica el criterio de precio medio ponderado para valorar y dar de baja el coste de los instrumentos de patrimonio o de deuda que forman parte de carteras homogéneas y que tienen los mismos 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 instrumentos de patrimonio. Dicho coste se determina aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación, en función del criterio de valoración aplicado a los activos financieros. La diferencia entre la contraprestación recibida y el valor contable, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, reclasificando, en su caso, los importes diferidos en el patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

El Grupo sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de los activos financieros a coste amortizado, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

Asimismo, en el caso de instrumentos de patrimonio, existe deterioro de valor cuando se produce la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

- Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. No obstante, el Grupo utiliza el valor de mercado de los mismos, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

El Grupo reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

La corrección valorativa por deterioro de deudores comerciales implica un elevado juicio por la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

Fianzas

Las fianzas recibidas como consecuencia de los contratos de arrendamiento, se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. La diferencia entre el importe recibido y el valor razonable, se reconoce como un cobro anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el periodo de arrendamiento. Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las fianzas entregadas como consecuencia de los contratos de arrendamiento, se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. La diferencia entre el importe entregado y el valor razonable, se reconoce como un pago anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el periodo de arrendamiento. Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

El valor por el que dichos activos y pasivos son registrados no difiere significativamente de su valor razonable.

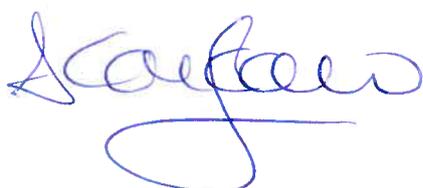
Bajas y modificaciones de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias. Si el Grupo entrega en pago de la deuda activos no monetarios, reconoce como resultado de explotación la diferencia entre el valor razonable de los mismos y su valor contable y la diferencia entre el valor de la deuda que se cancela y el valor razonable de los activos como un resultado financiero. Si el Grupo entrega existencias, se reconoce la correspondiente transacción de venta de las mismas por su valor razonable y la variación de existencias por su valor contable.

Este tratamiento se aplica igualmente a las renegociaciones de deuda derivadas de convenios de acreedores, reconociendo el efecto de las mismas en la fecha en la que se aprueba judicialmente el convenio. Los resultados positivos se reconocen en la partida de Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Contabilidad de operaciones de cobertura

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente siguiendo los criterios expuestos anteriormente para los activos y pasivos financieros. Los instrumentos financieros derivados que no cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas se clasifican y valoran como activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Los instrumentos financieros derivados que cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas se reconocen inicialmente por su valor razonable, más, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la contratación de los mismos o menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. No obstante, los costes de transacción se reconocen posteriormente en resultados, en la medida en que no forman parte de la variación efectiva de la cobertura.

El Grupo no ha considerado ningún instrumento financiero como derivado de cobertura.

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.

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará a partir del 5 de enero de 2018 sin perjuicio de que, durante el mismo, las Sociedades del Grupo no cumplan con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las Sociedades del Grupo disponen de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

3.10. CLASIFICACIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS ENTRE CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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 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

1) Contabilidad del arrendador

Arrendamiento Operativo

El Grupo tiene como actividad ordinaria el arrendamiento de activos inmobiliarios bajo contratos de arrendamiento operativo a terceros.

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

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en el apartado 3.3.

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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, el Grupo 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.

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:



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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

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

3.15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

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

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

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

Los Administradores del Grupo en la formulación de 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

NOTA 4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
	01/01/2022				31/12/2022
Coste					
Terrenos	230.759.690	12.189.268	(1.102.915)	-	241.846.043
Construcciones	424.405.450	15.123.177	(3.438.088)	5.294.264	441.384.803
Construcciones en curso	5.195.017	1.573.352	-	(5.306.106)	1.462.263
Inversiones en instalaciones y mobiliario	3.030.486	1.709.916	-	11.842	4.752.244
Total coste	663.390.643	30.595.713	(4.541.003)	-	689.445.353
Amortización Acumulada					
Construcciones	(32.814.797)	(10.754.494)	437.437	-	(43.131.854)
Inversiones en instalaciones y mobiliario	(58.048)	(327.673)	-	-	(385.721)
Total amortización acumulada	(32.872.845)	(11.082.166)	437.437	-	(43.517.575)
Deterioro					
Deterioro	(6.822.906)	-	5.874.958	-	(947.948)
Total deterioro	(6.822.906)	-	5.874.958	-	(947.948)
Valor Neto Contable	623.694.892	19.513.547	1.771.392	-	644.979.830

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, las altas de inversiones inmobiliarias corresponden principalmente a la adquisición del Hotel Ilunion Les Corts (Barcelona) según se detalla en la nota 1 y a la compra de apartamentos en el complejo hotelero Suites Costa Adeje (Tenerife). El resto de altas y trasposos de Construcciones en Curso a Construcciones corresponden principalmente con las obras de reforma llevadas a cabo en el Hotel Meliá Valencia, en relación a la fachada del hotel y al rooftop. El Grupo tiene diversos compromisos de inversión en distintos inmuebles. Las bajas de inversiones inmobiliarias se corresponden mayoritariamente con la desinversión del hotel B&B Hotel Granada en diciembre de 2022 (véase nota 14 e)), y con la reversión de deterioros de años anteriores (Ver Nota 4.c).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

	Saldo Inicial 01/01/2021	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final 31/12/2021
Coste					
Terrenos	229.420.660	1.339.030	-	-	230.759.690
Construcciones	397.603.515	2.844.616	-	23.957.319	424.405.450
Construcciones en curso	26.272.050	5.515.187	-	(26.592.220)	5.195.017
Inversiones en instalaciones y mobiliario	-	395.585	-	2.634.901	3.030.486
Total coste	653.296.225	10.094.418	-	-	663.390.643
Amortización Acumulada					
Construcciones	(22.750.949)	(10.063.848)	-	-	(32.814.797)
Inversiones en instalaciones y mobiliario	-	(58.048)	-	-	(58.048)
Total amortización acumulada	(22.750.949)	(10.121.896)	-	-	(32.872.845)
Deterioro					
Deterioro	(11.135.272)	-	4.312.366	-	(6.822.906)
Total deterioro	(11.135.272)	-	4.312.366	-	(6.822.906)
Valor Neto Contable	619.410.004	(27.478)	4.312.366	-	623.694.892

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, las altas de inversiones inmobiliarias correspondieron a la compra de apartamentos en el complejo hotelero de Suites Costa Adeje y a las activaciones principalmente en los hoteles Meliá Valencia donde se llevaron a cabo reformas de la fachada y del rooftop; Sol Jandía Mar, donde se llevaron a cabo diversas obras de renovación del hotel y Fergus club Europa, donde se construyó un nuevo edificio dentro del complejo. Los trasposos realizados correspondieron principalmente con el hotel Trademark Avenue Louise por, principalmente pequeñas instalaciones y equipamiento, y la finalización del edificio de Fergus Club Europa. Por otro lado, las bajas correspondían con la reversión de deterioros de años anteriores (Ver Nota 4.c).

El detalle de las altas del periodo se incluye a continuación.

a) Detalle de compras y adquisiciones del periodo

El desglose y composición de las adiciones en patrimonio inmobiliario del Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 por sociedad, es el siguiente (en euros):

31/12/2022 Sociedad	Precio de Adquisición	Otros movimientos	Enajenaciones	Total altas del periodo
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	864.773	1.907.476	-	2.772.249
Atom Benelux, S.A.	-	264.753	-	264.753
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	-	1.759.061	(4.541.003)	(2.781.942)
Valmy Management, S.L.	-	226.705	-	226.705
Atom Barcelona Les Corts, S.L.	25.459.455	113.490	-	25.572.945
Total	26.324.228	4.271.485	(4.541.003)	26.054.710

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

A 31 de diciembre de 2022, "Precio de adquisición" corresponde con la compra del Hotel Ilunion Les Corts y los apartamentos situados en el Hotel Suites Costa Adeje, mientras que los "Otros movimientos" corresponden a activaciones de las obras de reforma en el hotel Melia Valencia anteriormente mencionadas.

31/12/2021				
Sociedad	Precio de adquisición	Otros movimientos	Total altas del periodo	
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	2.530.598	4.976.825	7.507.423	
Atom Benelux, S.A.	-	595.737	595.737	
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	-	1.991.258	1.991.258	
Valmy Management, S.L.	-	-	-	
Total	2.530.598	7.563.820	10.094.418	

A 31 de diciembre de 2021, "Precio de adquisición" corresponde con la compra de nuevos apartamentos situados en el hotel Suites Costa Adeje, mientras que los "Otros movimientos" corresponden a activaciones de CapEx realizados y activación de otras instalaciones y equipamiento, así como por el hotel Meliá Valencia donde se están llevando a cabo reformas de la fachada y del rooftop, el hotel Sol Jandía Mar donde se están llevando a cabo diversas obras de renovación del hotel y el hotel Fergus Club Europa, donde se ha construido un nuevo edificio dentro del complejo.

b) 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 por sociedad del Group es el siguiente (en euros):

31/12/2022						
Sociedad	Coste terrenos	Coste construcciones	Coste instalaciones	Amortización acumulada	Deterioros	Valor neto contable
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	67.312.198	123.213.517	812.903	(9.996.205)	-	181.342.412
Atom Benelux, S.A.	629.922	7.635.100	2.634.901	(872.985)	-	10.026.938
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	134.136.616	278.325.333	1.281.800	(30.081.894)	(947.948)	382.713.907
Atom Barcelona Les Corts, S.L.	12.120.964	13.451.982	-	(147.630)	-	25.425.316
Valmy Management, S.L.	27.646.343	20.221.134	22.640	(2.418.859)	-	45.471.258
Total	241.846.043	442.847.066	4.752.244	(43.517.574)	(947.948)	644.979.830

31/12/2021						
Sociedad	Coste terrenos	Coste construcciones	Coste instalaciones	Amortización acumulada	Deterioros	Valor neto contable
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	67.243.894	123.503.745	395.585	(6.933.488)	(291.248)	183.918.488
Atom Benelux, S.A.	661.418	5.161.998	2.634.901	(428.855)	-	8.029.462
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	135.208.035	280.917.657	-	(23.592.919)	(6.531.658)	386.001.115
Valmy Management, S.L.	27.646.343	20.017.067	-	(1.917.583)	-	45.745.827
Total	230.759.690	429.600.467	3.030.486	(32.871.845)	(6.822.906)	623.694.892

c) Test de deterioro

El Grupo ha registrado a cierre del ejercicio 2022 un ingreso por reversión de deterioro por 5.874.958 euros (4.312.366 euros en 2021), que se corresponden a los inmuebles Fergus Club Europa, Calas de Mallorca y Exe Coruña, como resultado de la estimación de su importe recuperable a partir de valoraciones realizadas por expertos independientes. Aparte de esos tres inmuebles, no se habían identificado indicios de deterioro en el ejercicio anterior, no habiéndose identificado indicio de deterioro alguno de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2022. No obstante, el Grupo al cierre del ejercicio estima el valor razonable de los inmuebles propiedad sobre la base de la valoración llevada a cabo por expertos independientes (Savills al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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

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

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

El importe total resultante de la valoración realizada para los inmuebles del Grupo es el siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
Grupo Atom Hoteles SOCIMI (1)	782.418.000	676.492.000
Total	782.418.000	676.492.000

(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 2022 se han situado entre el 6,5% y el 10% (a 31 de diciembre de 2021 se situaron entre el 6,5% y el 10% en función del activo. Asimismo, la Exit Yield utilizadas se han situado entre el 4,75% y el 8% (a 31 de diciembre de 2021 se situaron entre el 5% y el 8%).



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

El Grupo, conjuntamente con Savills, llevó a cabo un análisis de sensibilidad para las valoraciones, tanto a 31 de diciembre de 2022 como a 31 de diciembre de 2021. A 31 de diciembre de 2022, 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 27.720.000 euros menos o 29.590.000 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, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en 30.850.000 euros menos o 31.760.000 euros más. Para las valoraciones de diciembre de 2021, 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 24.368.000 euros menos o 25.968.000 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 20.591.000 euros menos o 22.291.000 euros más.

d) 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.

e) 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.

f) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen elementos totalmente amortizados.

g) Otra información

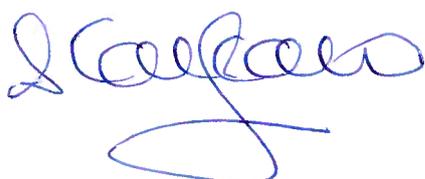
A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad ha formalizado un acuerdo transaccional con el operador de los hoteles Ibersol Son Caliu e Ibersol Antemare, por el cual, se acordó el vencimiento anticipado de los contratos de arrendamiento de dichos hoteles (Véase nota 14.e), además de acordar que el operador pudiera ejercitar anticipadamente una opción de compra del Hotel Ibersol Antemare. Dicha opción de compra estaba otorgada en el contrato de arrendamiento inicial que tenía firmado la Sociedad, si bien, inicialmente, sólo se podía ejercitar al décimo aniversario del arrendamiento. El precio de venta fijado en dicha opción está por encima del valor neto contable del hotel a 31 de diciembre de 2022 y se estima que será ejercitada en el primer semestre de 2023. Respecto al hotel Son Caliu, el Grupo ha llegado a un acuerdo con un tercero para su arrendamiento a partir de 1 de enero de 2023, una vez sea desalojado por el actual operador

El Grupo cuenta con un hotel en la Isla de La Palma, el hotel Sol La Palma, que se ha visto afectado por la erupción del volcán en el ejercicio 2021. Actualmente, no está operativo, ni generando rentas por arrendamientos, pero si está recibiendo rentas por la póliza de seguro. Se ha obtenido la valoración de dicho inmueble sin detectar en ella deterioro de dicho activo.

A 31 de diciembre de 2021 no existían compromisos de compra o de venta de inversiones inmobiliarias. El Grupo tiene un compromiso contractual por importe de unos 5 millones de euros en relación a CAPEX.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio relacionadas con elementos de inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen inversiones inmobiliarias sujetas a embargos, litigios u otras restricciones para su uso.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en Euros)

La sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. es titular de una concesión administrativa concedida por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera el 16 de enero de 2001 para la ocupación privativa de una parcela de suelo público para la construcción, en su momento, de un complejo hotelero y comercial. El complejo hotelero que se construyó corresponde con el B&B Jerez. El plazo de la concesión se fija en 40 años a contar desde el 1 de enero de 2001. En virtud de dicha concesión, la entidad concesionaria (Atom Hoteles Iberia, S.L.U.) debe satisfacer al Ayuntamiento de Jerez por todo el plazo de vigencia un canon anual de 15.025 euros.

El Grupo tiene el 100% de las inversiones inmobiliarias, que son establecimientos hoteleros, arrendadas a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

La actividad a la que se destinan las inversiones inmobiliarias del Grupo es a la actividad hotelera.

NOTA 5. ARRENDAMIENTOS

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

La totalidad de las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los ingresos procedentes de dichos arrendamientos han ascendido a 46.025.172 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 (36.408.857 euros a 31 de diciembre de 2021).

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 310.000 euros y 4.700.000 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).

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente, siguiendo el criterio de la renta mínima:

Euros	31/12/2022	31/12/2021
En un año	41.077.307	36.508.858
Entre uno y cinco años	146.058.391	113.173.873
Más de cinco años	124.728.743	121.829.918
Total	311.864.441	271.512.648

El importe de las rentas contingentes contabilizadas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 ha ascendido a 8.272 miles de euros (3.093 miles de euros en el ejercicio 2021).

Además de la dotación a la amortización desglosada en la Nota 4, los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 corresponden fundamentalmente: Impuesto sobre Bienes Inmuebles por importe de 3.356.635 euros (3.110.701 euros a 31 de diciembre de 2021) y Seguros por importe de 369.650 euros (440.976 euros a 31 de diciembre de 2021).



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

NOTA 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	31/12/2022			31/12/2021		
	Corriente	No Corriente	Total	Corriente	No Corriente	Total
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias						
<u>Créditos, derivados y otros</u>						
Instrumentos financieros derivados	5.800.570	-	5.800.570	50.426	-	50.426
Activos financieros a coste amortizado						
<u>Créditos, derivados y otros</u>						
Depósitos y fianzas	-	4.546.901	4.546.901	-	3.735.068	3.735.068
Cientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo	-	3.932.052	3.932.051	-	4.528.576	4.528.576
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar						
Cientes por ventas y prestación de servicios	4.762.403	-	4.762.403	5.045.908	-	5.045.908
Total activos financieros	10.562.973	8.478.953	19.041.926	5.096.334	8.263.644	13.359.978

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el valor contable de los activos financieros a coste amortizado no difiere significativamente de su valor razonable.

Cientes 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.

A continuación, se muestra una valoración de la permuta financiera sobre el tipo de interés en base al método de flujos de efectivo con la curva cupón 0 a 31 de diciembre de 2022:

Sociedad	Nocional vivo	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración ((deudor)/acreedor)
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	36.132.959	20/12/2019	18/12/2026	3.510.147
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	152.896.000	19/07/2018	11/07/2023	1.980.789
Atom Benelux, S.A.	6.023.750	28/07/2022	27/07/2029	309.634
Total	195.052.709			5.800.570

A continuación, se muestra una valoración de la permuta financiera sobre el tipo de interés en base al método de flujos de efectivo con la curva cupón 0 a 31 de diciembre de 2021:

Sociedad	Nocional vivo	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración ((deudor)/acreedor)
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	40.468.914	20/12/2019	18/12/2026	50.426
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	152.896.000	19/07/2018	11/07/2023	(1.256.490)
Total	193.364.914			(1.206.064)

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

b) Desglose por vencimientos

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

Euros	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	Años posteriores	Total
	a 31/12/2023	a 31/12/2024	a 31/12/2025	a 31/12/2026		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.762.403	836.395	526.647	509.389	2.059.621	8.694.455
Depósitos y fianzas	-	-	-	-	4.546.901	4.546.901
Total activos financieros	4.762.403	836.395	526.647	509.389	6.606.522	13.241.356

Euros	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	Años posteriores	Total
	a 31/12/2022	a 31/12/2023	a 31/12/2024	a 31/12/2025		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.045.908	1.626.938	895.325	429.680	1.576.633	9.754.484
Depósitos y fianzas	-	-	-	-	3.735.068	3.735.068
Total activos financieros	5.045.908	1.626.938	895.325	429.680	5.311.701	13.309.552

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

c) Desglose de saldos por moneda

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

d) Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no hay pérdidas o ganancias por activos financieros.

NOTA 7. EXISTENCIAS

La totalidad del importe registrado en este epígrafe corresponde a anticipos a proveedores.

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 ninguna de las sociedades del Grupo tiene compromisos de compra o venta de existencias.

NOTA 8. 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 se desglosa del siguiente modo:

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Efectivo	17.867.706	20.063.962
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	17.867.706	20.063.962

Este epígrafe incluye efectivo en caja, cuentas corrientes y depósitos bancarios a la vista.

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene restricciones de disposición de tesorería por importe de 7.372.453 euros (6.637.370 euros al 31 de diciembre de 2021) en virtud de determinados contratos de financiación (nota 12), que será de libre disposición una vez satisfecho el servicio a la deuda.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

NOTA 9. 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, 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.

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 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Euros	Capital Escriturado	Prima de Emisión
Saldo Inicial, 05/01/2018	-	-
Altas	24.837.500	222.997.500
Saldo Final, 31/12/2018	24.837.500	222.997.500
Saldo Inicial, 01/01/2019	24.837.500	222.997.500
Altas	7.451.250	72.277.125
Bajas	-	(4.955.882)
Saldo Final, 31/12/2019	32.288.750	290.318.743
Saldo Inicial, 01/01/2020	32.288.750	290.318.743
Bajas	-	(7.033.902)
Saldo Final, 31/12/2020	32.288.750	283.284.841
Saldo Inicial, 01/01/2021	32.288.750	283.284.841
Bajas	-	(4.917.229)
Saldo Final, 31/12/2021	32.288.750	278.367.612
Saldo Inicial, 01/01/2022	32.288.750	278.367.612
Bajas	-	(9.237.968)
Saldo Final, 31/12/2022	32.288.750	269.129.644

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

La Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2022, cuenta con 816 accionistas, que poseen el 99,96% de las acciones de la Sociedad, ninguno de ellos tiene control. El 0,039% de las acciones restantes, las tiene la Sociedad en autocartera.

El detalle de los principales accionistas al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
Bankinter, S.A.	5,35%	5,35%
Global Mergers Acquisitions Capital, S.L.	3,74%	3,74%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%	5,07%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.	5,07%	5,07%
Mistral Iberia Real Estate, S.A.	5,17%	5,17%
	24,40%	24,40%

b) Reservas

El desglose de las reservas del Grupo a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Euros	31/12/2022	31/12/2021
Otras reservas y resultados de ejercicios anteriores	(31.186.922)	(24.886.560)
Reserva legal	1.963.137	1.169.781
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	26.113.629	16.263.427
Total Reservas	(3.110.156)	(7.453.352)

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

El desglose del saldo de la cuenta "Reservas en sociedades consolidadas por integración global" a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, en función de las sociedades que lo originan, es el siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
Atom Benelux, S.A.	104.684	(65.397)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	21.845.227	12.851.957
New Sanom Iberia, S.L.U.	71.890	72.047
Valmy Management, S.L.	4.326.833	3.404.820
Total	26.348.634	16.263.427

Otras reservas y resultados de ejercicios anteriores

Dentro de esta partida se recogen los honorarios y gastos por la constitución y ampliación de capital de la Sociedad Dominante. El saldo de esta cuenta a 31 de diciembre de 2022 es de 3.490.573 y a 31 de diciembre de 2021 es de 3.490.573 euros. La Sociedad acordó con la entidad Bankinter, S.A., en contrato de fecha 5 de enero de 2018, la prestación de servicios de colocación de la ampliación de capital referida en esta Nota. Dicho acuerdo contempla una comisión de 1% calculado sobre el importe finalmente suscrito de capital social y primas desembolsados, neto de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición.

Acciones y participaciones en patrimonio propias

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

Los movimientos habidos en la cartera de acciones propias durante los ejercicios 2022 y 2021 han sido los siguientes:

	Número	Saldo Cuenta de Valores
Saldo al 31.12.2020	9.440	202.503
Movimiento	6.344	(63.635)
Saldo al 31.12.2021	15.784	138.868
Movimiento	(3.031)	29.752
Saldo al 31.12.2022	12.753	168.620

Pago de dividendos

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada el 22 de abril de 2022 acordó un reparto de dividendos con cargo a (i) los beneficios del ejercicio 2021, en la cantidad de SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL DOSCIENTOS UN EUROS (7.140.201 €), y (ii) las reservas disponibles de la Sociedad, procedentes de Prima de Emisión, en la cantidad de NUEVE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS (9.237.968 €).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

NOTA 10. RESULTADO DEL PERIODO

a) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2022, 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 2021 aprobada por la Junta General de Accionistas el 22 de abril de 2022, es la siguiente:

(Euros)	31.12.2022	31.12.2021
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (Beneficios)	13.772.508	7.933.556
	13.772.508	7.933.556
Aplicación		
Dividendos	12.395.257	7.140.201
Reserva Legal	1.377.251	793.355
	13.772.508	7.933.556

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: i) los beneficios del ejercicio 2022, una vez aplicados los resultados de la Sociedad, de conformidad con el párrafo anterior, en la cantidad de DOCE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS (12.395.257 €); y ii) las reservas disponibles de la Sociedad, de prima de emisión, en la cantidad de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DOCE EUROS (3.982.912€) que se aplicará a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

b) Limitaciones a la distribución de dividendos

Las reservas designadas en la Nota 9 como de libre distribución, así como los resultados del ejercicio, están sujetas a las limitaciones para su distribución que se exponen a continuación:

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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 2022, es la siguiente (expresado en euros):

Beneficios/ (pérdidas)	Resultados individuales 31/12/2022	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 31/12/2022
Atom Hoteles Socimi, S.A.	13.772.508	(8.162.905)	5.609.603
Atom Benelux	(669.861)	198.470	(471.391)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U	17.940.905	1.639.718	19.580.623
New Sanom Iberia, S.L.U.	961.119	(961.719)	600
Valmy Management, S.L.	969.679	512.614	1.482.293
Atom Barcelona Les Corts, S.L.	682.947	329.962	1.012.909
Total	33.657.297	6.443.860	27.213.437

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 2021, es la siguiente (expresado en euros):

Beneficios/ (pérdidas)	Resultados individuales 31/12/2021	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 31/12/2021
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	7.933.556	(6.300.362)	1.633.194
Atom Benelux, S.A.	(60.885)	230.966	170.081
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	1.955.030	7.038.240	8.993.270
New Sanom Iberia, S.L.U.	(157)	-	(157)
Valmy Management, S.L.	821.521	429.100	1.250.621
Total	10.649.065	1.397.944	12.047.009

NOTA 11. SOCIOS EXTERNOS

El movimiento por sociedades consolidadas, del saldo de los capítulos "Socios Externos" del balance consolidado a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y "Resultado atribuido a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Euros	Valmy Management, S.L.	Total
Saldo inicial a 1 de enero de 2021	4.033.233	4.033.233
Participación en el resultado del periodo	328.608	328.608
Variaciones del patrimonio	107.573	107.573
Saldo a 31 de diciembre de 2021	4.469.414	4.469.414
Saldo inicial a 1 de enero de 2022	4.469.414	4.469.414
Participación en el resultado del periodo	387.872	387.872
Distribución de dividendos	(641.146)	(641.146)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	4.216.140	4.216.140

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 2022, al igual que a 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

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

NOTA 12. PASIVOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

Euros	Nota	31/12/2022			31/12/2021		
		Corriente	No Corriente	Total	Corriente	No Corriente	Total
Pasivos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias							
Instrumentos financieros derivados	I	-	-	-	1.256.490	-	1.256.490
Pasivos financieros a coste amortizado							
Deudas con entidades de crédito Derivados y otros	II	212.510.032	128.821.450	341.331.482	6.696.220	319.458.219	326.154.439
Otros pasivos financieros	III y IV	4.830.595	5.927.710	10.758.305	4.166.447	7.195.813	11.362.260
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores		92.148	-	92.148	92.148	-	92.148
Acreedores varios		1.605.615	-	1.605.615	1.451.493	-	1.451.493
Total pasivos financieros		219.038.390	134.749.160	353.787.550	13.662.798	326.654.032	340.316.830

El valor contable de los pasivos financieros a coste amortizado del Grupo se aproxima a su valor razonable.

- I) Este importe corresponde a los derivados financieros contratados por el Grupo, que no califica de cobertura contable, con el objeto de cubrir el riesgo de tipo de interés.

A continuación, se muestra una valoración de la permuta financiera sobre el tipo de interés en base al método de flujos de efectivo con la curva cupón 0 a 31 de diciembre de 2021:

Sociedad	Nominal vivo	Fecha Inicial	Vencimiento	Valoración ((deudor)/acreedor)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	152.896.000	19/07/2018	11/07/2023	1.256.490
Total	193.364.914			1.206.064

La variación en el valor razonable de los derivados financieros se ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- II) Las deudas con entidades de crédito corresponden a préstamos recibidos por varias sociedades del Grupo, cuyo desglose a 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Sociedad	Entidad prestataria	Nota	Corriente	No corriente	Total
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha	a)	446.504	8.115.322	8.561.826
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander	b)	1.364.368	23.400.707	24.765.075
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Unicaja	c)	320.267	6.454.847	6.775.113
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Caixabank	d)	1.480.354	33.906.484	35.386.839
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Abanca	e)	394.057	7.120.680	7.514.737
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	f)	560.263	11.113.666	11.673.929
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Bankinter		2.285	-	2.285
Valmy Management, S.L.	Banco Sabadell	g)	1.416.100	24.478.622	25.894.722
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Deutsche Bank (agente)	h)	199.936.267	-	199.936.267
Atom Benelux, S.A.	Caixabank	i)	5.829.047	-	5.829.047
Atom Barcelona Les Corts, S.L.	Kutxabank	j)	760.519	14.231.123	14.991.642
Total			212.510.032	128.821.450	341.331.482

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 consideran que se cumple el ratio Loan to Value anteriormente mencionado. En cuanto al ratio RCSD, a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad ha recibido una dispensa con anterioridad al cierre del ejercicio del cumplimiento de dicho ratio debido a las labores de reforma en el hotel Meliá Valencia.

c) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad Dominante el 16 de diciembre de 2019 por la entidad Unicaja, S.A. (antes Liberbank, S.A.) con el fin de financiar la adquisición del Hotel Exe Coruña. El importe del préstamo es de 7.900.000 euros, con una duración de 15 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 Exe Coruña.

d) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad Dominante el 20 de diciembre de 2019 por la entidad Caixabank, S.A. con el fin de financiar la adquisición de los Hoteles Isla Bonita y Riviera Marina. El importe del préstamo es de 40.468.913 euros, con una duración de 7 años y devenga un tipo de interés variable del 1,53%. La financiación tiene una amortización trimestral. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre los inmuebles en los que se encuentran los Hoteles Isla Bonita y Riviera Marina.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en Euros)

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 60% y (ii) RCSD que tiene que ser mayor o igual al 1,10%. Los administradores de la Sociedad Dominante estiman que al 31 de diciembre de 2022 se cumplen los ratios anteriormente mencionados y se seguirán cumpliendo en los próximos 12 meses.

e) 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.

f) 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.

g) 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 20234, 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.

h) Préstamo hipotecario de 191.120.000 euros concedido por Deutsche Bank el 10 de julio de 2018 a la Sociedad Dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. con el objetivo de:

- Unificar y refinanciar la deuda que las distintas sociedades afectadas por el proceso de fusión que poseían con otras entidades bancarias.
- Refinanciar la deuda que la sociedad dependiente Bukasa Gestión, S.L. (posteriormente absorbida por New Sanom, S.L.U.) tenía con otra entidad bancaria.
- Financiar la adquisición, por parte de la Sociedad, de tres nuevos hoteles en Sevilla, Jandía (Fuerteventura) y Santa Cruz de Tenerife, así como 22 villas en Fuerteventura.
- Financiar la reforma de los hoteles Sol La Palma y Sol Jandía Mar.

La financiación tiene un tipo de interés de Euribor a tres meses más un diferencial del 2,15%, amortización total del principal a vencimiento en 5 años. Deutsche Bank ejerció su derecho a sindicarse el préstamo con las siguientes entidades: BBVA, Abanca, Novo Banco, Mora Banc y Seguros Santa Lucía.

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

El contrato de préstamo obliga a la dependiente Atom Iberia, S.L.U. al cumplimiento de los siguientes covenants financieros (i) un ratio Debt Yield que no podrá ser inferior al 9%, definido como la relación entre el importe de las rentas anuales netas recibidas en un año sobre el total de la deuda (sin incluir el cash sweep ni todas aquellas cantidades depositadas en las cuentas que sirvan para amortizar o en las cuentas de reserva), y (ii) un ratio Loan to Value que no podrá exceder en ningún momento del 62,5%, entendido como el porcentaje que representa la deuda viva (menos el cash sweep y el importe depositado en las cuentas) sobre el valor de los inmuebles. El incumplimiento de los covenants financieros es una de las causas de vencimiento anticipado de la financiación. Los administradores de la Sociedad Dominante estiman que al 31 de diciembre de 2022 se cumplen los ratios anteriormente mencionados y se seguirán cumpliendo en los próximos 12 meses.

También entre los supuestos de amortización anticipada y cancelación de este préstamo se encuentra que Bankinter deje de ser titular de al menos 1.330.000 acciones de la Sociedad Dominante (a excepción de la autorización que ha obtenido para las acciones que ponga a disposición del Proveedor de Liquidez).

La financiación permite el pago de dividendos por Atom Hoteles Iberia, S.L.U. en efectivo siempre que esté cumpliendo las obligaciones previstas en el contrato.

Asimismo, con fecha 5 de septiembre de 2019 la Sociedad Dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. suscribió contrato de préstamo con Deutsche Bank, BBVA, Abanca, Novo Banco, Mora Banc y Seguros Santa Lucía por importe de 10.800.000 euros con un tipo de interés variable de 2,3% y un vencimiento ligado al contrato de financiación anteriormente descrito.

Al 31 de diciembre de 2022, las deudas anteriormente mencionadas de la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L. se encuentran clasificadas como pasivo corriente, ya que su vencimiento se produce en julio de 2023. El Grupo inició negociaciones con las entidades financieras acreedoras y con otras entidades financiera para refinanciar dicha deuda previamente a su vencimiento y actualmente se cuenta con distintas ofertas de entidades financieras que están siendo analizadas. Si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se ha formalizado dicha refinanciación, los administradores de la Sociedad dominante estiman que la misma se producirá en las próximas semanas y en todo caso antes del vencimiento de dichas deudas.

j) 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 2022 la sociedad no cumple con el mismo, por lo que se ha procedido a reclasificar el saldo del correspondiente préstamo a corto plazo.

j) 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

Los gastos financieros devengados por las deudas con entidades de crédito durante del ejercicio 2022 y 2021 han sido los siguientes:

Sociedad	Entidad prestataria	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha		219.840	237.667
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander		703.489	630.386
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Unicaja		144.578	154.653
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Caixabank		1.023.840	939.232
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Abanca		169.956	181.649
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		244.452	262.325
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Bankinter		256.729	1.158
Valmy Management, S.L.	Banco Sabadell		500.147	511.009
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Deutsche Bank (agente)		7.281.863	6.809.636
Atom Benelux, S.A.	Caixabank		61.902	-
Atom Barcelona Les Corts, S.L.	Kutxabank		244.222	-
Total		16	10.851.021	9.727.715

(*) La deuda con Caixabank y de Atom Hoteles Iberia, S.L.U. con Deutsche Bank corresponde con los gastos financieros devengados en 2022 y 2021 del préstamo, la valoración del Swap y las comisiones del Swap.

- III) 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 con proveedores de inmovilizado.
- IV) Dentro del epígrafe de otros pasivos financieros a corto plazo el Grupo registra principalmente deudas a corto plazo con proveedores de inmovilizado, como son los precios aplazados de las compra-venta del Hotel Meliá Valencia y Trademark Avenue Bruselas.

b) Desglose por vencimientos

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

Ejercicio 2022:

Euros	2023	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Préstamos	206.989.566	6.961.622	7.500.608	63.411.281	9.899.460	48.636.313	343.398.851
Otros pasivos financieros	4.830.595	-	-	-	-	5.927.710	10.758.305
Total pasivos financieros	211.820.161	6.961.622	7.500.608	63.411.281	9.899.460	54.564.023	354.157.156

Ejercicio 2021:

Euros	2022	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Préstamos	6.696.220	207.806.348	6.000.908	6.539.894	62.450.567	41.382.738	330.876.674
Derivados	1.256.490	-	-	-	-	-	1.256.490
Otros pasivos financieros	4.166.447	-	-	-	-	7.195.813	11.362.260
Proveedores y acreedores comerciales	1.543.641	-	-	-	-	-	1.543.641
Total pasivos financieros	13.662.798	207.806.348	6.000.908	6.539.894	62.450.567	48.578.551	343.495.424

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

c) Desglose de saldos en moneda extranjera

Todos los valores contables de los débitos y partidas a pagar del grupo están denominados en euros.

d) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2020 y 2019 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:

	2022	%	2021	%
(Días)				
Periodo medio de pago a proveedores	69		36	
Ratio de operaciones pagadas	19		29	
Ratio de operaciones pendientes de pago	610		300	
(Euros)				
Total pagos realizados	17.343.391		15.918.122	
Total pagos pendientes	19.582		434.115	
Total facturas pagadas	458		485	
Facturas pagadas fuera de plazo (30 días)	137	29,9%	282	58,1%
Importe Facturas pagadas fuera de plazo (30 días)	3.134.506	18,1%	4.079.246	25,6%

NOTA 13. 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	31/12/2022	31/12/2021
Créditos con las Administraciones Públicas		
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	668.465	1.599.098
Atom Benelux, S.A.	26.694	-
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	325.445	325.445
New Sanom Iberia, S.L.	317	77.380
Atom Barcelona Les Corts, S.L.	54.286	-
Total	1.075.207	2.001.923
Deudas con las Administraciones Públicas		
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	(46.091)	(33.960)
Atom Benelux, S.A.	(34.844)	(15.462)
Valmy Management, S.L.	(391.234)	(318.667)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	(408.769)	(269.364)
Atom Barcelona Les Corts, S.L.	(76.262)	-
Total	(957.200)	(637.453)

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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

Euros	31/12/2022	31/12/2021
Activo por impuesto corriente	646.002	461.511
Otros impuestos	-	366.150
Otros créditos con las Administraciones Públicas	429.205	1.174.262
Hacienda Pública Deudora por IVA	317.727	985.862
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos	111.478	188.400
Total saldos deudores con Administraciones Públicas	1.075.207	2.001.923
Pasivo por impuesto corriente	(401.673)	(157.429)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(555.527)	(480.024)
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	(1.563)	(1.451)
Hacienda Pública Acreedora por retenciones practicadas	(155.387)	(148.520)
Hacienda Pública Acreedora por IVA	(398.577)	(330.053)
Total	(957.200)	(637.453)

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 repartido siempre el 100% del beneficio, y si las condiciones del mercado no lo imposibilitan, seguirá con este criterio en los próximos años, por lo que por este motivo no se ha calculado provisión por Impuesto de Sociedades para el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022.

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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%; por este motivo no se ha calculado provisión por Impuesto de Sociedades para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 ni para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021.

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 2022 y el 31 de diciembre de 2022 y el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021.

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

Euros	31/12/2022	31/12/2021
Valmy Management, S.L.	313.487	273.840
Total gasto por impuesto de sociedades	313.487	273.840

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

Euros	31/12/2022	31/12/2021
Impuesto corriente	561.040	273.840
Total gasto por impuesto de sociedades	561.040	273.840



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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	31/12/2022		
	Aumentos	Reducciones	Total
Beneficio/(pérdida) después de impuestos			27.275.168
Impuesto sobre Sociedades			(561.040)
Resultado contable antes de impuestos			27.836.208
Diferencias permanentes			2.448
- con origen en el ejercicio	2.448	-	2.448
Diferencias temporarias de las sociedades individuales			347.313
- con origen en el ejercicio	874.993	(527.680)	347.313
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			28.185.969

Euros	31/12/2021		
	Aumentos	Reducciones	Total
Beneficio/(pérdida) después de impuestos			12.047.010
Impuesto sobre Sociedades			(273.840)
Resultado contable antes de impuestos			12.320.850
Diferencias permanentes			11.344
- con origen en el ejercicio	11.344	-	11.344
Diferencias temporarias de las sociedades individuales			604.945
- con origen en el ejercicio	5.159.440	(4.554.495)	604.945
Base imponible (resultado fiscal)			12.937.139

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

Euros	31/12/2022	31/12/2021
Cuota fiscal (25%)	561.040	273.840
Gasto por impuesto sobre Sociedades	561.040	273.840

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 2022, 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

NOTA 14. INGRESOS Y GASTOS

a) 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 46.025.172 euros a 31 de diciembre de 2022 (36.408.857 euros a 31 de diciembre de 2021). A continuación se muestra el desglose por sociedad:

	31/12/2022	31/12/2021
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	13.883.659	12.029.725
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	27.541.175	21.034.892
Atom Benelux, S.A.	(128.467)	554.961
Atom Barcelona Les Corts, S.L.	1.677.651	-
Valmy Management, S.L.	3.051.155	2.789.279
Total	46.025.172	36.408.857

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.

A 31 de diciembre de 2022, Atom Benelux, S.A. aporta ingresos negativos debido a que se ha producido una renovación del contrato de arrendamiento del hotel propiedad de dicha sociedad (Hotel Trademark Avenue Louise), que ha supuesto una regularización de la linealización de las rentas reconocidas en ejercicios anteriores. Dicha regularización ha tenido un impacto negativo 687.466 euros.

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

b) Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Euros	31/12/2022	31/12/2021
Sueldos, salarios y asimilados	98.480	51.301
Cargas sociales	15.597	15.149
Total	114.077	66.450

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante del Grupo tiene un empleado, y la plantilla media durante el periodo ha sido de un empleado (1 hombre para el año 2022 y 1 hombre para el año 2021). El Grupo no tiene contratado personal con discapacidad a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

c) Otros gastos de explotación

El detalle de los conceptos registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Euros	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Reparaciones y conservación		289.986	357.329
Servicios profesionales independientes - Otros		1.122.521	988.358
Servicios profesionales independientes – Costes estructura (nota 17)		4.357.364	4.119.420
Primas de seguros		369.650	440.976
Servicios bancarios		7.437	4.568
Publicidad y propaganda		1.650	20.760
Suministros		50.725	70.717
Otros servicios		104.338	367.949
Tributos		4.052.847	3.847.090
Total		10.356.518	10.217.167

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en 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 5 de enero de 2018, la Sociedad Dominante firmó un contrato de gestión de negocio con Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L. con el objetivo de delegar a Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L. la gestión integral de los activos hoteleros en los que invierta directa o indirectamente (Gestor Negocio).

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

- Una parte fija correspondiente con la Comisión por Gestión de Activos Hoteleros: se abonará de forma trimestral y equivaldrá al 55% del cociente obtenido tras dividir, entre cuatro, el resultado de la aplicación de un porcentaje del 1,15% sobre el valor neto de los activos (NAV) de la Sociedad y su Grupo calculado sobre la última valoración semestral realizada. Esta Comisión Base no podrá ser inferior a:
 - 100.000 euros mensuales mientras el NAV sea igual o superior a 125.000.000 euros,
 - 66.000 euros mensuales si el NAV es inferior a 125.000.000 euros.
- Una parte variable correspondiente con la Comisión de Éxito: la cual será abonada en la fecha en la que se cumpla el séptimo aniversario del aumento de capital social de la Sociedad Dominante o en la fecha en que tenga lugar la transmisión de todas las inversiones de la Sociedad. Dicha comisión se basará en la tasa interna de retorno (TIR) positivos o negativos y el EPRA NAV (European Public Real Estate – Net Asset Value) del Grupo en el momento del cálculo de la Comisión de Éxito. Será equivalente al 12,5% del EPRA NAV que excede el EPRA NAV que genera una TIR del 6%.

A 31 de diciembre de 2022, el epígrafe de servicios profesionales independientes incluye 1.974.814 euros (1.853.739 euros a 31 de diciembre de 2021) de honorarios fijos a favor de la Sociedad Bankinter, S.A. y 2.396.550 euros a 31 de diciembre de 2022 (2.265.681 euros a 31 de diciembre de 2021) 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 3.356.635 euros a 31 de diciembre de 2022 (3.104.377 euros a 31 de diciembre de 2021).



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

d) Dotación amortización

El detalle de los gastos registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Euros	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Inmovilizado material		20.107	87.042
Inversiones inmobiliarias	4	10.082.166	10.063.848
Total		11.102.274	10.150.890

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

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada recoge, a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 los siguientes saldos:

Euros	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Reversión de deterioro de inversiones inmobiliarias	4	5.874.958	4.314.557
Enajenaciones de inversiones inmobiliarias	4	1.707.294	-
Total		7.582.252	4.314.557

A 31 de diciembre de 2022, se han realizado reversiones por deterioros de inversiones inmobiliarias por importe de 5.874.958 euros, que corresponden principalmente al hotel Alua Calas de Mallorca (2.723.150 euros), al hotel Fergus Club Europa (2.860.560 euros) y al hotel Exe Coruña (291.248 euros)

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022, se han enajenado inversiones inmobiliarias con un beneficio de 1.707.294 euros, correspondientes principalmente al hotel B&B Granada (véase nota 4).

A 31 de diciembre de 2021, se han realizado reversiones por deterioros de inversiones inmobiliarias por importe de 4.312.366 euros, que corresponden principalmente al hotel Alua Calas de Mallorca (1.987.573 euros), al hotel Sol Falcó (948.826 euros) y al hotel Sol Jandía Mar (487.488 euros).

No se han obtenido resultados procedentes de enajenación de inversiones inmobiliarias en 2021.

f) Otros resultados

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Euros	31/12/2022	31/12/2021
Otros resultados	(629.239)	261.726
Total	(629.239)	261.726

Los importes registrados a 31 de diciembre de 2022 corresponden con el gasto registrado a causa de la indemnización por el vencimiento anticipado de los contratos de arrendamiento con el operador Ibersol referente a los hoteles Ibersol Antemare e Ibersol Son Caliu, por el cual, se acordó el vencimiento anticipado de los mismos (2.000.000 euros), provisión por la sentencia recibida en el pleito de la rebus sic stantibus en el hotel Villas Bahía del Duque (751.489 euros), la reversión del pasivo contingente en el hotel Sol Falco (2.000.000 euros), y la facturación de rentas referentes a años anteriores por la sentencia recibida en el pleito de la rebus sic stantibus en el hotel Alegría Costa Ballena (420.221 euros)

A 31 de diciembre de 2021, los importes registrados corresponden en su mayoría a cobros por seguros por incidencias de los activos de la cartera.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

g) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

NOTA 15. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Euros	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros con terceros	213.548	12.703
Total	213.548	12.703
Gastos financieros:		
Por deudas con terceros y entidades de crédito	(10.851.021)	(9.727.715)
Total	(10.851.021)	(9.727.715)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		
Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	7.006.634	1.485.229
Total	7.006.634	1.485.229
Total resultado financiero	(3.630.839)	(8.229.783)

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

Los gastos financieros por deudas con terceros corresponden a gastos devengados en las diferentes sociedades del Grupo por las deudas con entidades de crédito descritas en la Nota 12.

Las variaciones de valor razonable corresponden a la variación en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados descritos en la Nota 6.

NOTA 16. 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.

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene abiertos un procedimiento judicial, sobre el que el Grupo ha interpuesto un recurso de apelación contra la sentencia recibida, solicitando su revocación.

El 29 de julio de 2022, el Juzgado desestimó la demanda interpuesta por el operador del hotel Alegría Costa Ballena, en la que ésta reclamaba una reducción o supresión temporal de la renta mínima garantizada sobre la base de un desequilibrio en las prestaciones del contrato de arrendamiento motivada por el acaecimiento de circunstancias sobrevenidas (la COVID-19).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

Asimismo, el Grupo tiene un litigio singular en el que el demandante alega el incumplimiento por parte de Atom Hoteles SOCIMI de una promesa de compraventa en relación con dos complejos hoteleros sitios en Barcelona. La Sociedad recibió sentencia en la que se estimaba la demanda de la parte demandante, por el que se obliga a la Sociedad a ejercitar la opción de compra por importe de €53M, salvo en lo relativo a la reclamación de daños y perjuicios. En 2023, la Sociedad interpuso recurso de apelación frente a la Sentencia, en el sentido de desestimar íntegramente la demanda interpuesta por el demandante y estimar íntegramente la demanda reconvencional interpuesta por ATOM. Los Administradores de la sociedad y sus asesores, en base a la documentación aportada durante el procedimiento, consideran poco probable que este litigio tenga un desenlace negativo, y, por tanto, tengan que formalizar la compra de estos complejos hoteleros.

b) Avales

El Grupo tiene un aval a favor del Ayuntamiento de Jerez, por importe de 24.000 euros. Es el único aval que tiene a fecha 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

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

NOTA 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2022 y 2021, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Bankinter, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Euros	31/12/2022	31/12/2021
Bankinter, S.A.	1.960.814	1.853.739
Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L.	2.396.550	2.265.681
Total	4.357.364	4.119.420

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, las transacciones se refieren a los costes de gestión trimestrales y proveedor de liquidez.

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	31/12/2022	31/12/2021
Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L.	3.051.155	2.789.279
Total	3.051.155	2.789.279

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

b) Saldos con empresas vinculadas

A 31 de diciembre de 2022 no existen importes pendientes de pago registrados dentro del epígrafe otros pasivos financieros. A 31 de diciembre de 2021 no existen saldos pendientes de cobro ni pendientes de pago con partes vinculadas.

NOTA 18. 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 2022 se han devengado 12.870 euros (15.730 euros a 31 de diciembre de 2021) en concepto de dietas y remuneraciones a favor del Consejo de Administración del Grupo, que se corresponde con las retribuciones a los administradores por todos los conceptos. Durante 2022 y 2021, los administradores no recibieron de la Sociedad Dominante anticipos o créditos, ni la Sociedad Dominante ha asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la misma. El Grupo tiene contraída una póliza de responsabilidad civil que cubre al Consejo de Administración. Por ella se ha efectuado un pago por importe de 54.000 euros (27.037 euros en 2021).

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 2022.

	Hombres	Mujeres
Presidente	1	-
Consejero	5	-
Secretario no Consejero	1	-
Total	7	-

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.

NOTA 19. 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 del Grupo. 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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	1/12/2022	31/12/2021
Inversiones financieras a largo plazo (nota 6)	8.478.953	8.263.644
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (nota 6)	4.762.403	5.045.908
Inversiones financieras a corto plazo (nota 6)	5.800.570	50.426
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (nota 8)	17.867.706	20.063.962
	36.909.632	33.423.940

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.

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 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 un derivado 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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 líquidas necesarias.

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

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

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 $(\text{Deuda Financiera} - \text{Caja}) / (\text{Deuda Financiera} + \text{Patrimonio Neto})$:

Euros	31/12/2022
Deuda Financiera	331.540.033
Patrimonio Neto	325.018.933
Caja	17.867.706
Apalancamiento Neto	47,78%

* No incluye Socios Externos

e) Otros riesgos

Tras el surgimiento del conflicto bélico en Europa entre Rusia y Ucrania, 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 del Grupo están expuestas de forma indirecta a la evolución del conflicto, ya que esta es incierta, así como por la reacción a los mercados globalizados.

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

NOTA 20. 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 21. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

a) Información por segmentos de negocio

La actividad principal del Grupo consiste en el arrendamiento de inmuebles, no existiendo ningún otro segmento diferenciado de operaciones que suponga un 10% o más del importe neto de la cifra de negocios y/o de la suma de todos los activos, 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.

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

A 31 de diciembre de 2022 el importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del grupo ha sido obtenido mayoritariamente en España, mientras que un 0,93% del importe neto de la cifra de negocios se ha obtenido en Bélgica (no tiene en cuenta el ajuste realizado en la linealización, por la renovación del contrato de arrendamiento en el Hotel Trademark Avenue Louise). A 31 de diciembre de 2021, el importe neto de la cifra de negocios que se obtuvo fuera de España fue el 1,52%, 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:

	31/12/2022	31/12/2021
Grupo Meliá Hoteles (*)	13.979.129	9.996.748
Meeting Point Canaries	6.027.312	5.429.727
Grupo Hotusa (**)	5.048.562	3.936.151
Resto de clientes	20.970.169	17.046.232
Total	46.025.172	36.408.857

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

(**) Importe facturado a través de tres compañías del Grupo Hotusa.

Estos tres clientes principales representan el 54% para año 2022 (53% para el año 2021) del importe neto de la cifra de negocios consolidada del Grupo.

A nivel desagregado, Grupo Meliá Hoteles representa el 30% para el del año 2022 (27% en el año 2021) del importe neto de la cifra de negocios 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

NOTA 22. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2022 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 23. 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.
- 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 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 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

- 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.	Suites Costa Adeje	Adeje (Tenerife)	16/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Costa Mogan	Mogán (Las Palmas)	16/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	NH Las Tablas	Madrid	30/12/2019
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Ibersol Son Calú Mar	Palmanova (Islas Baleares)	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Ibersol Antemare Spa AC Hotel by Marriott Sevilla	Sitges (Barcelona)	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Forum AC Hotel by Marriott	Sevilla	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	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.	Eurostars Rey Don Jaime	Valencia	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Fergus Club Europa AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	Peguera (Islas Baleares)	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	de Sevilla	Sevilla	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Complejo Sol Calas	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 AC Autograph Baqueira Ski Resort	Menorca	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma	Baqueira (Lleida)	55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	de Palma	Palma de Mallorca	55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	B&B Granada (*)	Granada	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.	Sol La Palma Las Villas del Bahía del Duque	Las Palmas de Gran Canaria	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Duque	Fuerteventura	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	B&B Jerez	Jerez de la Frontera (Cádiz)	22/03/2018
Atom Barcelona Les Corts, S.L.	Ilunion Les Corts	Barcelona	29/03/2022

(*) Este inmueble se ha vendido el 20 de diciembre de 2022.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

- 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
Atom Barcelona Les Corts, S.L.	29/03/2022

(*) 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)

- El 87,4% del total de los activos del Grupo están invertidos en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, o en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades con la misma actividad.

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

- El 92,8% 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 24. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados por KPMG Auditores, S.L. durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 80.850 euros (80.000 euros en 2021), así como 21.630 euros (6.000 euros en 2021) por otros servicios de verificación.

* * * * *



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2022
(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 28 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 arrendadores. Los hoteles son tanto vacacionales (14) como urbanos (14), principalmente de 4 estrellas (25), y cuentan con un total de 6.783 habitaciones.

Hotel	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Nº habitaciones	Categoría	Arrendataria
Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	21/02/2018	200	4*	Gesthostels Costa Ballena, S.L. (grupo Alegria)
Meliá Valencia	Valencia	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	22/05/2019	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.
Exe Coruña	Coruña	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	05/12/2019	181	4*	Kimpe Hotels, S.L.U. (grupo Hotusa)
Labranda Suites Costa Adeje	Tenerife	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	16/12/2019	409	4*	Meeting Point Hotelmanagement (Canaries), S.L.U.
Labranda Costa Mogán	Gran Canaria	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	16/12/2019	125	4*	Meeting Point Hotelmanagement (Canaries), S.L.U.
NH Las Tablas	Madrid	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	30/12/2019	149	4*	NH Hoteles España, S.A.
AC Sevilla Forum	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	144	4*	AC Hotel Sevilla N-IV, S.L.U. (grupo AC)
AC Ciudad de Sevilla	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	86	4*	AC Dos Sevilla, S.L. (grupo AC)
AC General Álava	Vitoria-Gasteiz	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	107	3*	AC Hotel Vitoria, S.L. (grupo AC)
AC Ciutat de Palma	Palma de Mallorca	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	84	4*	AC Hotel Mallorca, S.L. (grupo AC)
Autograph Collection Baqueira Ski Resort	Baqueira	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	102	5*	AC Baqueira, S.L. (grupo AC)
Ibersol Son Caliu Mar	Mallorca	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	314	4*	Iberstreet, S.L. (grupo Ibersol)
Ibersol Antemare Spa	Sitges	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	116	4*	Che Prendi, S.L. (grupo Ibersol)
Eurostars 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	847	3-4*	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)
Sol La Palma	La Palma	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	473	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Sol Jandia Mar	Fuerteventura	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	294	3*	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 Barcelona Les Corts, S.L.	100%	29/02/2022	213	4*	Ilunion Hotels S.A.
Total					6.783		

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

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
D. Javier Aparicio Paredes	Vocal	Dominical	1 de febrero de 2021
D. Antonio Riestra Pita	Vocal	Independiente	16 de enero de 2018
D. Ignacio Díaz López	Vocal	Independiente	2 de febrero de 2018
D. Iñigo Dago Elorza	Secretario no consejero	n/a	16 de enero de 2018

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 801 accionistas (a 31 de diciembre de 2021), estando representado con una participación (directa o indirecta) igual o superior al 5% el 25,93% 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.

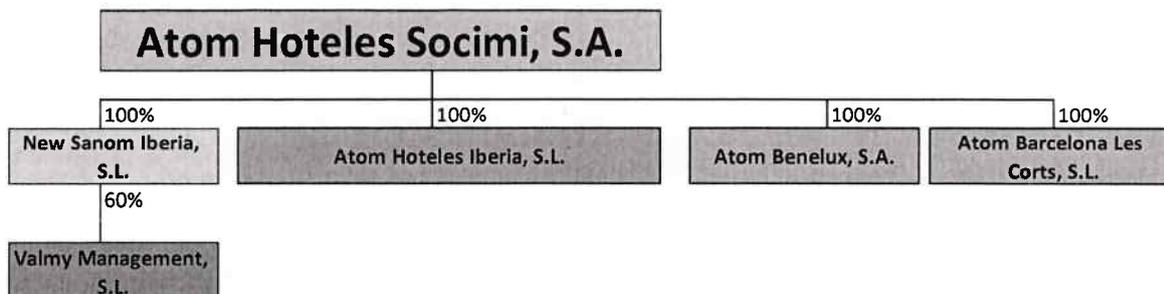
	31.12.2022
Bankinter, S.A.	5,35%
Global Mergers Acquisitions Capital, S.L.	3,74%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.U.	5,07%
Mistral Iberia Real Estate, S.A.	5,17%
	24,40%

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Estructura de capital

El Grupo tiene la siguiente estructura:



Actividad inversora

Durante el ejercicio, el Grupo ATOM ha adquirido el hotel Ilunion Les Corts (antiguo Senator Barcelona) a través de la compra venta de las participaciones sociales de la sociedad Atom Barcelona Les Corts, S.L., y ha seguido adquiriendo sucesivos apartamentos del Hotel Labrada Costa Mogán, que es propiedad del Grupo desde diciembre de 2019.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha realizado labores de reforma en sus activos hoteleros, mayoritariamente en el Hotel Meliá Valencia.

Además, en diciembre de 2022 el Grupo ATOM desinvirtió el hotel B&B Estación Granada, por un importe de 5.500.000€, dentro de su plan de rotación de activos, buscando reducir deuda y generar valor para sus accionistas.

Cuenta de Resultados

Al cierre del ejercicio 2022, los ingresos ordinarios del Grupo han ascendido a €46.025 miles, siendo todos ellos por el arrendamiento de bienes hoteleros. El EBITDA recurrente ha sido de €35.555 miles y un resultado consolidado de €27.213 miles.

Miles de Euros	31/12/2022
Importe neto de la cifra de negocios	46.025
Otros Gastos de explotación (*)	(10.471)
EBITDA	35.555
Amortización del inmovilizado	(11.102)
Reversión deterioros de inversiones inmobiliarias	5.875
Enajenaciones de inversiones inmobiliarias	1.707
Gastos excepcionales	(629)
EBIT	31.405
Resultado financiero neto	(3.631)
Resultado antes de impuestos	27.774
Resultado del ejercicio	27.213

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Endeudamiento

Al 31 de diciembre de 2022, el detalle del pasivo corriente y no corriente es el siguiente:

Euros	31/12/2022			31/12/2021		
	Corriente	No Corriente	Total	Corriente	No Corriente	Total
Pasivos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias						
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	1.256.490	-	1.256.490
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas con entidades de crédito	212.510.032	128.821.450	341.331.482	6.696.220	319.458.219	326.154.439
Derivados y otros						
Otros pasivos financieros	4.830.595	5.927.710	10.758.305	4.166.447	7.195.813	11.362.260
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar						
Proveedores	92.147	-	92.147	92.148	-	92.148
Acreeedores varios	1.605.614	-	1.605.614	1.451.493	-	1.451.493
Total pasivos financieros	219.038.388	134.749.160	353.787.548	13.662.798	326.654.032	340.316.830

El cuadro de vencimiento de la deuda se muestra en la nota 12.a de la memoria consolidada.

Indicadores de liquidez

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo presentaba los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y pasivos corrientes), 189.608 miles de euros negativo.
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos corrientes y los pasivos corrientes), 0,14.
- 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), 0,71.

Estos indicadores se han visto afectados por la reclasificación de la deuda a corto plazo del préstamo sindicado por importe de 199 millones de euros, el cual, se encuentra en proceso de refinanciación a la fecha de publicación de las actuales Cuentas Anuales.

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 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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

valor de mercado de los activos y se excluyen determinadas partidas, como el valor razonable de instrumentos financieros de cobertura)

	31/12/2022	
	€ millones	€ por acción
EPRA NAV	475,8	14,74

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 31.12.2020	9.440	202.503
Movimiento	6.344	(63.635)
Saldo al 31.12.2021	15.784	138.868
Movimiento	(3.031)	29.752
Saldo al 31.12.2022	12.753	168.620

CONTRIBUCIÓN FISCAL ATOM

Durante el ejercicio 2021, el Grupo ATOM ha participado con una contribución tributaria total por importe de 7.419 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 €	Impuestos recaudados	Importe miles de €
IBI	3.357	IVA/IGIC	4.076
IS	275	IRPF/IRNR Dividendo	1.273
IAE	621	IRPF/IRNR Empleados y profesionales	32
SS Empresa	16	SS Empleados	3
Tasas	141		
Total	4.410	Total	5.384

Esta contribución fiscal por parte del grupo ATOM, mide el impacto total que representa el pago de impuestos por 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

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 obiedad 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 2022.

El importe total de las "Deudas a largo plazo" (128.821 miles de euros) y "Deudas a corto plazo" (212.510 miles de euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación consolidado auditado a 31 de diciembre de 2022 asciende a 341.331 miles de euros, importe que representa un apalancamiento del 40%, 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 (782.418 miles de euros), de acuerdo con el informe emitido por Savills con fecha 31 de diciembre de 2022.

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 Deutsche Bank, CaixaBank y Santander. Tales circunstancias podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la variación en los tipos de interés.

En lo relativo a los tipos de interés, a 31 de diciembre de 2022 el 73% (249.716 miles de euros) del saldo neto contable total de las deudas del Grupo con entidades de crédito (341.331 miles de euros) se encuentra referenciado a tipos de interés variable. No obstante, con el objetivo de reducir este riesgo,



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

ha formalizado una permuta sobre tipo de interés para asegurarse un tipo de interés fijo para el Euribor, por un importe nominal de 201.165 miles de euros, es decir, el 80%% del saldo total de las deudas del Grupo a tipo de interés variable con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2022.

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 han sido valorados 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 2022 como a 31 de diciembre de 2021. A 31 de diciembre de 2022, 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 27.720.000 euros menos o 29.590.000 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, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en 30.850.000 euros menos o 31.760.000 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).



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Riesgo de no cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

La Sociedad no hizo públicas sus previsiones o estimaciones para el ejercicio 2022 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.

Adicionalmente véase nota 18 de la memoria consolidada.

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 2022, el Grupo tiene 1 empleado.

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 69 días.

HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2022 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 2023, se espera un entorno incierto en función de cómo se desarrolle la situación macroeconómica provocada por la inflación y subidas 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, y de cerrar con las mejores condiciones posibles refinanciaciones de la financiación que vence en julio de 2023 y 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L. Garcia', is centered on the page. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the end.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Los miembros del Consejo de Administración de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. han formulado las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas a fecha 31 de diciembre de 2022 en su reunión del 15 de marzo de 2023. 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 2022 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

D. Javier Aparicio Paredes

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante “BME Growth”), ponemos en su conocimiento la siguiente información relativa a ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

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

ATOM
HOTELERES
SOCIMI

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 (Artículo 2 de sus estatutos sociales):

“ 1. El objeto social consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades en territorio nacional o extranjero:

- 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 37 /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 ("SOCIMIs") 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 SOCIMIs 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 SOCIMIs 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 Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

Las actividades referidas anteriormente incluyen, en todo caso, la facultad de enajenar o gravar los bienes inmuebles o participaciones de las que sea titular la Sociedad.

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 (d) anteriores), o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

- 2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.*
- 3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”*

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 de 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.

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 se 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;
- 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 más 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 los 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 aquellas 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 consta de tres (3) miembros, dos designados a propuesta de Bankinter, S.A. y uno a propuesta de Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L. (el “**Comité de Inversiones**”).

El Comité de Inversiones contará con un Presidente y un Secretario ambos elegidos a propuesta de Global Mergers Acquisitions Corporate, 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 tiene dado de alta un empleado. Asimismo, 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. en virtud del cual Bankinter, S.A. 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.

Bankinter Investment, S.A.U. adquirió todos los derechos y obligaciones del Contrato de Dirección y Gestión Estratégica de Bankinter, S.A. de forma que se subroga en la posición contractual que Bankinter, S.A. ostentaba en dicho contrato siendo el nuevo titular del mismo. Dicha adquisición se realizó mediante una operación de segregación del patrimonio social de Bankinter, S.A. a favor de Bankinter Investment, S.A.U. como sociedad participada directamente por Bankinter, S.A. En adelante, Bankinter Investment, S.A.U. será denominado como **“Bankinter”** o el **“Gestor Socimi”**.

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 de Bankinter, S.A., 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 de Bankinter, S.A. 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 Mergers Acquisitions Corporate, S.L. (**“GMAC CORPORATE”** 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.

- (c) un Contrato de Gestión de Negocio con Valmy Management, S.L. en virtud del cual el Gestor del Negocio se encarga de los servicios relacionados con la gestión integral de su único activo, que incluye servicios: (i) relativos a la dirección y administración societaria, (ii) sobre registros, cuestiones fiscales y gestión de tesorería.

- (d) un Contrato de Gestión de Negocio con Atom Hoteles Iberia, S.L. en virtud del cual el Gestor del Negocio se encarga de los servicios relacionados con la gestión integral de los activos en los que invierte, directa o indirectamente, la Sociedad, que incluye servicios: (i) relativos a la dirección y administración societaria, (ii) sobre registros, cuestiones fiscales y gestión de tesorería.

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 realiza de manera interna por el departamento financiero del Gestor de Negocio. Igualmente, dicho departamento, 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. Dichacuenta 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 fraudeo 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 tres miembros (dos a propuesta del Gestor Socimi y uno 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, 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 descomposición 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 realiza internamente las funciones contables y de gestión de impuestos con el 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. 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 ha llevado a cabo diferentes procesos de auditoría e implantado 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 emite 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 esta 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). La misma se lleva a cabo de manera externa por KPMG Auditores, S.L., con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 259 C, 2846 Madrid, C.I.F. número B-78510153 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-188007, folio 90, tomo 11.961, folio 90 e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0702.

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 solicitarla 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 Ético 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.
- Se selecciona la propuesta
- Se supervisa de manera directa la prestación del Servicio y/o 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 porque 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 aquella que forma parte de la Sociedad y que su pérdida,

deterioro o menoscabo supondría un inconveniente para la Sociedad, y aquella 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 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

El sistema de *Compliance* de Atom está compuesto principalmente por los siguientes elementos:

- El Código Ético y de Conducta, que constituye el principal documento del sistema, al establecer los principios básicos y normas de conducta que rigen el buen gobierno corporativo y la conducta de Atom.
- El *Compliance Officer*, que es el responsable de la supervisión del cumplimiento del Código Ético y de Conducta y del sistema de *compliance*.
El Compliance Officer realiza, con una periodicidad mínima anual, un mapeo de riesgos penales, así como las propuestas de mejora del sistema de *compliance*.
- El Protocolo de Formación de Voluntad, que establece el proceso de adopción de decisiones de Atom, distribuyendo las funciones entre la Junta General, el Consejo de Administración, el *Compliance Officer* y los trabajadores y empleados.
- El Modelo de Sistema de Gestión de Riesgos Penales, que establece un sistema para prevenir, detectar y actuar en caso de producirse la comisión de un delito o un incumplimiento del Código Ético y de Conducta.
- El Canal de Denuncias, que permite la comunicación de denuncias de comportamientos contrarios al Código Ético y de Conducta.
- Las políticas y procedimientos que se han ido implementando, entre las cuales, destacan las siguientes:

- Una Política Anticorrupción, que establece un procedimiento de control que permita prevenir este tipo de conductas.
- Una Política Fiscal, que establece los principios de actuación de Atom con las Administraciones Tributarias y distribuye las competencias internas en materia tributaria.
- Una Política de Uso de Dispositivos (principalmente, teléfonos y ordenadores) que recoge las mejores prácticas en esta materia.

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 esta 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, 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 ésta a través del Gestor de Negocio y/o del Gestor Socimi, tienen atribuidas las siguientes funciones:

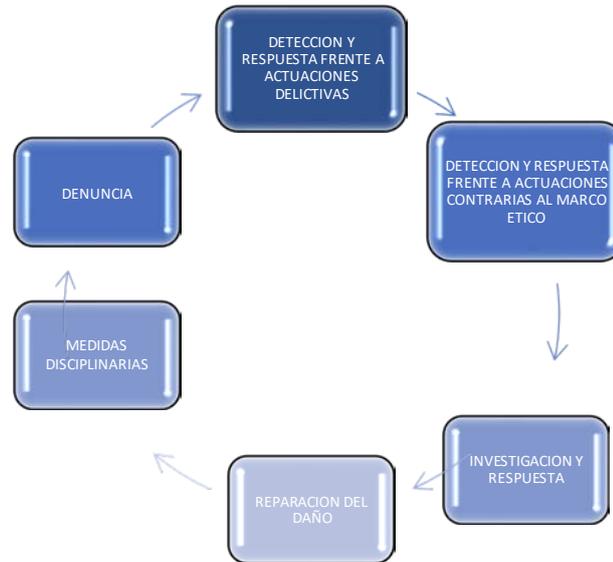
- Participar en el Inventario de riesgos
- Participar en la realización del Análisis de riesgos
- Participar en la definición del plan de tratamiento de riesgos
- Participar en la elaboración de protocolos y procedimientos
- Vigilar por el cumplimiento de los protocolos y procedimientos establecidos
- Proponer mejoras en los protocolos y procedimientos establecidos

10.4. 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 por el Consejo de fecha 15 de marzo de 2023.