



A BME GROWTH

Madrid, 15 de marzo de 2021

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 3/2030 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante “BME Growth”), Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (“ATOM” o la “Sociedad”) pone en su conocimiento:

OTR INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

1. Informe de auditoría, Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
2. Informe de auditoría, Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
3. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno aprobado en la reunión del Consejo de Administración celebrada el día 10 de marzo de 2021, 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. Iñigo Dago Elorza

Secretario del Consejo de Administración

Atom Hoteles SOCIMI S.A

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2020

Informe de gestión consolidado



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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración posterior al reconocimiento inicial de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias ascienden a 619.410.004 euros y representan el 93% del total del activo consolidado.

Las inversiones inmobiliarias han sido explicadas de forma detallada en las notas 3.3 y 4 de la memoria consolidada adjunta.

El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se detalla en la nota 3.3. de la memoria consolidada adjunta.

A este fin, el Grupo compara al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado de las mismas obtenido a través de valoraciones de expertos independientes.

El valorador externo contratado por la dirección de la Sociedad dominante ha incluido una cláusula de incertidumbre material de valoración en sus informes. Esta cláusula indica que se debe atribuir a la valoración un menor grado de certidumbre y, en consecuencia, un mayor grado de atención, como resultado de la pandemia de COVID-19. Los administradores han realizado un análisis de sensibilidad de la valoración considerando escenarios adicionales que tengan en cuenta esta incertidumbre para la evaluación de posibles impactos significativos (nota 4).

Dada la significatividad de las inversiones, así como el grado de incertidumbre asociado a las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en la metodología de valoración aplicada, la valoración de las inversiones inmobiliarias se considera como un aspecto más relevante de la auditoría.

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

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección a 31 de diciembre de 2020 sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación por escrito de su parte y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en la nota 4.
- Comparación del valor contable de las inversiones inmobiliarias con el valor incluido en la tasación.
- Contraste de la sensibilidad de la valoración en relación con la cláusula de incertidumbre material, como resultado de la pandemia de COVID-19, incluida por el valorador en sus informes.

Por último, hemos comprobado que los desgloses incluidos en las notas 3.3 y 4 de la memoria consolidada adjunta resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- 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 la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

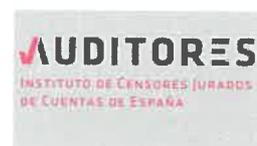
Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretty Alvarez González (20208)

11 de marzo de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/00251

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.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión
Consolidado al 31 de diciembre de 2020**



ÍNDICE

- Balance consolidado al 31 de diciembre de 2020
- Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020
- Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020
- Memoria consolidada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020
- Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31/12/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31/12/2020	31/12/2019
Inmovilizado material		111.953	104.519	FONDOS PROPIOS		312.962.833	321.895.295
Inversiones inmobiliarias	4	619.410.004	606.833.393	Capital	9	32.288.750	32.288.750
Terrenos		229.420.660	228.694.038	Prima de emisión	9	283.284.841	290.318.743
Construcciones		363.717.294	369.715.044	Reservas	9	(3.555.342)	(3.697.180)
Construcciones en curso		26.272.050	8.424.311	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(81.010)	-
Inversiones financieras a largo plazo	6	2.976.276	2.492.692	Resultado del periodo atribuible a la Sociedad Dominante	10	1.025.594	2.984.982
				SOCIOS EXTERNOS	11	4.033.233	3.850.503
Total Activo No Corriente		622.498.233	609.430.604	Total Patrimonio Neto		316.996.066	325.745.798
Existencias	7	249.617	510.694	Deudas a largo plazo	12	329.729.988	310.538.613
Anticipos a proveedores		249.617	510.694	Deudas con entidades de crédito		322.509.678	305.318.004
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		8.171.207	4.320.572	Otros pasivos financieros		7.220.310	5.220.609
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	6.039.765	2.025.137	Total Pasivo No Corriente		329.729.988	310.538.613
Deudores varios	6	-	36.933	Deudas a corto plazo	12	12.612.213	14.720.386
Activos por impuesto corriente	13	340.851	348.404	Deudas con entidades de crédito		6.395.720	5.256.954
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	1.790.591	1.910.098	Derivados		2.691.292	2.899.300
Periodificaciones a corto plazo		530.998	834.655	Otros pasivos financieros		3.525.201	6.564.132
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	32.289.000	40.285.800	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.400.788	4.377.528
				Proveedores	12	92.146	92.147
				Acreedores varios	12	3.837.656	3.916.348
				Pasivos por impuesto corriente	13	155.468	145.850
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	315.518	223.183
Total Activo Corriente		41.240.822	45.951.721	Total Pasivo Corriente		17.013.001	19.097.914
TOTAL ACTIVO		663.739.055	655.382.325	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		663.739.055	655.382.325

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 FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresada en Euros)

	Notas de la memoria	31/12/2020	31/12/2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	5, 14	37.383.436	33.395.307
Prestaciones de servicios		37.383.436	33.395.307
Gastos de personal	14	(94.132)	(50.144)
Sueldos, salarios y asimilados		(62.616)	(38.118)
Cargas sociales		(31.516)	(12.026)
Otros gastos de explotación	14	(10.465.777)	(8.087.700)
Servicios exteriores		(6.114.861)	(5.230.097)
Tributos		(4.166.817)	(2.857.603)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(184.099)	-
Amortización del inmovilizado	4,14	(9.732.365)	(7.769.024)
Deterioro y resultado enajenaciones de inmovilizado	4,14	(5.826.964)	(5.308.308)
Otros resultados		33.955	58.857
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		11.298.153	12.238.988
Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros	15	544.659	1.087
Gastos financieros		(10.188.477)	(8.803.710)
Por deudas con terceros	12, 15	(10.188.477)	(8.803.710)
RESULTADO FINANCIERO		(9.643.818)	(8.802.623)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2 +19+20+21)		1.654.335	3.436.365
Impuestos sobre beneficios	13	(338.816)	(229.973)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO		1.315.519	3.206.392
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		1.025.594	2.984.982
Resultado atribuido a socios externos	11	289.925	221.410

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 FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Euros	31/12/2020	31/12/2019
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO	1.315.519	3.206.392
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	1.315.519	3.206.392
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	1.315.519	3.206.392
Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad Dominante	1.025.594	2.984.982
Total de ingresos y gastos atribuidos a Socios Externos	289.925	221.410

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 FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Euros	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Reservas consolidadas	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del periodo atribuido a la Sociedad Dominante	Acciones participaciones en patrimonio propias	Socios Externos	TOTAL
SALDO AJUSTADO, 1 DE ENERO DE 2019	24.837.500	222.997.500	-	(2.478.350)	1.410.650	973.138	-	3.629.093	251.369.531
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	2.984.982	-	221.410	3.206.392
II. Operaciones con socios o propietarios	7.451.250	67.321.243	275.463	(8.134.349)	5.368.684	(973.138)	-	-	71.309.153
2. Aumento de capital de la Sociedad Dominante (Nota 9)	7.451.250	72.277.125	-	(984.170)	-	-	-	-	78.744.205
3. Distribución del resultado consolidado	-	-	275.463	(7.150.179)	5.368.684	(973.138)	-	-	(2.479.170)
4. Distribución de dividendos (Nota 9)	-	(4.955.882)	-	-	-	-	-	-	(4.955.882)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(139.278)	-	-	-	-	(139.278)
SALDO FINAL, 31 DE DICIEMBRE DE 2019	32.288.750	290.318.743	275.463	(10.751.977)	6.779.334	2.984.982	-	3.850.503	325.745.798
SALDO AJUSTADO, 1 DE ENERO DE 2020	32.288.750	290.318.743	275.463	(10.751.977)	6.779.334	2.984.982	-	3.850.503	325.745.798
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	1.025.594	-	289.925	1.315.519
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(7.033.902)	329.566	(7.295.252)	6.984.570	(2.984.982)	-	(84.000)	(10.084.000)
2. Aumento de capital de la Sociedad Dominante (Nota 9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Distribución del resultado consolidado	-	(7.033.902)	329.566	(7.295.252)	6.984.570	(2.984.982)	-	-	(10.000.000)
4. Distribución de dividendos (Nota 9)	-	-	-	-	-	-	-	(84.000)	(84.000)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(28.053)	151.007	-	(81.010)	(23.195)	18.749
SALDO FINAL, 31 DE DICIEMBRE DE 2020	32.288.750	283.284.841	605.029	(18.075.282)	13.914.911	1.025.594	(81.010)	4.033.233	316.996.066

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 FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en Euros)

	Nota	31/12/2020	31/12/2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del periodo antes de impuestos		1.654.335	3.436.365
2. Ajustes del resultado		25.353.291	21.821.098
a) Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado (+)	4, 14	9.732.365	7.769.024
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	4, 14	6.011.063	5.308.308
g) Ingresos financieros (-)	15	(544.659)	(1.087)
h) Gastos financieros (+)	12,15	10.188.477	8.803.710
i) Otros resultados (+/-)		(33.955)	(58.857)
3. Cambios en el capital corriente		(1.382.014)	983.127
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(3.773.658)	(578.930)
c) Otros activos corrientes (+/-)		337.612	(165.326)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		349.228	1.568.767
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-	(35.185)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		1.704.804	193.801
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(8.190.144)	(6.238.156)
a) Pagos de intereses (-)	12	(7.881.332)	(6.020.945)
c) Cobros de intereses (+)		17.156	1.087
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		(325.968)	(218.298)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)		17.435.468	20.002.434
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(29.083.907)	(176.868.076)
c) Inmovilizado material		(42.505)	(57.681)
d) Inversiones inmobiliarias	4	(29.041.402)	(176.810.395)
7. Cobros por desinversiones (+)		940.534	-
f) Inversiones inmobiliarias		940.534	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (6+7)		(28.143.373)	(176.868.076)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(65.251)	78.604.925
a) Emisión de Instrumentos de patrimonio (+)		(81.010)	78.744.205
d) Socios externos		(107.195)	-
e) Otros		122.954	(139.280)
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		12.776.356	94.529.765
a) Emisión (+)	13	20.849.526	104.083.421
2. Deudas con entidades de crédito (+)		20.849.526	97.560.592
4. Otras (+)		-	6.522.829
b) Devolución (-)	13	(8.073.170)	(9.553.656)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(5.034.239)	(9.553.656)
4. Otras (-)		(3.038.931)	-
11. Pagos por dividendos y remuneración de otros instrumentos de PN		(10.000.000)	(7.435.050)
a) Dividendos (-)	9, 10	(10.000.000)	(7.435.050)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (9+10+11)		2.711.105	165.699.640
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		(7.996.800)	8.833.998
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	8	40.285.800	31.451.802
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8	32.289.000	40.285.800

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 FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(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 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 es 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).

La Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2020, cuenta con 785 accionistas, que poseen el 100% de las acciones de la Sociedad, ninguno de ellos tiene control (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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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.

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.

Así mismo 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.

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

El incumplimiento de tales condiciones supondrá que la Sociedad Dominante 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 Dominante 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.

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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.

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 para su arrendamiento. Los negocios de la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes se extienden únicamente al territorio español.

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

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

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

Con fecha 10 de marzo de 2021 los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad Dominante, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

b) Sociedades dependientes

Dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que el Grupo ostenta o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control, entendiéndose este como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las 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.

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 2020, así como el método aplicado para su consolidación:

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

31/12/2020

<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	(4)	22 de marzo de 2018	100,00%	Si (*)
New Sanom Iberia, S.L.U. (2)	España	(5)	28 de septiembre de 2018	100,00%	No
Valmy Management, S.L.	España	(6)	7 de febrero de 2018	60,00% (8)	No
Atom Benelux, S.A. (3)	Bélgica	(7)	24 de enero de 2020	100,00%	No

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

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

- Por un lado Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (Antigua Atom Hotel Estación Granada, S.L.U.) absorbe las siguientes compañías: Atom Hotel Estadio de Jerez, S.L.U, Arvel S.à.r.l., Ibson Investments, S.L.U., Nuzzi Investments, S.L.U., Blue Star Investments, S.L.U., Gondar Investments, S.L.U., Blaydon Investments, S.L.U., Sherwood Management, S.L.U., Clayton Management, S.L.U., Ralston Management, S.L.U., Baltos Management, S.L.U., Rockwood Management, S.L.U. y Norton Management S.L.U., las cuales dependían al 100% de forma indirecta de Atom Hoteles SOCIMI, S.A.
- Por otro lado, New Sanom, S.L.U. absorbe la siguiente compañía: Amble S.à.r.l., Baffy Management S.L y Bukasa Gestión S.L. Ésta última estaba participada al 100% por New Sanom, S.L.U.

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

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

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

En virtud de este acuerdo, el órgano de administración de la sociedad New Sanom, S.L.U. (sociedad escindida), escindirá 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 8.400.000 euros. Dicha adquisición no ha calificado como una combinación de negocios (Nota 22).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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

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

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

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

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

(8) 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 como las Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad Dominante son auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

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

Ninguna de las Sociedades indicadas cotiza en Bolsa.

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

Ninguna de las sociedades dependientes está sometida a restricciones significativas en su capacidad para transmitir fondos a la Sociedad Dominante en forma de dividendos en efectivo o para devolver préstamos.

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.

31/12/2019

<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.	España	(1)	22 de marzo de 2018	100,00%	Si (*)
New Sanom Iberia, S.L.U.	España	(1)	28 de septiembre de 2018	100,00%	No
Valmy Management, S.L.	España	(1)	7 de febrero de 2018	60,00%	No

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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.

(1) Véase el objeto social en esta misma nota más arriba.

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.

Adquisiciones de activos

Con fecha 24 de enero de 2020, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de la sociedad belga Atom Benelux, S.A., constituida el 3 de mayo de 2000. Esta Sociedad no cotizaba en Bolsa.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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

Contraprestación	Euros
Efectivo pagado	8.400.000
Total contraprestación	8.400.000
Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
Inversiones inmobiliarias	8.223.985
Inmovilizado material	28.145
Activos financieros	39.439
Clientes	50.122
Créditos con Administraciones Públicas	21.175
Periodificaciones a corto plazo	357
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	208.752
Pasivos financieros	(110.833)
Proveedores	(61.142)
Total activos netos identificables	8.400.000

Adicionalmente, a estas adquisiciones de activos, se han registrado altas de inversiones inmobiliarias, las cuales han sido desglosadas en la Nota 4.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Las Cuentas Anuales Consolidadas han sido formulados 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.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo consolidado, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo consolidado:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones establecidas en el Real Decreto 1159/2010, por el que se aprueban las normas para la formulación de Cuentas Anuales consolidadas, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad y las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a la información a desglosar en la memoria consolidada.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado otros principios contables no obligatorios para mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y los resultados consolidados del Grupo.

c) Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo ha aplicado, entre otros, el principio de empresa en funcionamiento. En el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020, el Grupo presenta un fondo de maniobra positivo de 24.227.821 euros.

d) Principios de consolidación

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, y en el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad y las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han elaborado mediante la aplicación del método de integración global para la totalidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

Dependientes son todas las entidades, cualquiera que sea su forma jurídica y domicilio social, sobre las que la Sociedad Dominante ejerza o pueda ejercer, directa o indirectamente, el control, entendiéndose éste como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una entidad con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si la Sociedad Dominante controla otra entidad se consideran los siguientes criterios: posee la mayoría de los derechos de voto, tiene la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración, puede disponer, en virtud de acuerdos celebrados con terceros, de la mayoría de los derechos de voto.

Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la Sociedad Dominante, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar la adquisición de dependientes se utiliza el método de adquisición, que requiere identificar la empresa adquirente, determinar la fecha de adquisición, cuantificar el coste, reconocer y valorar los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos; y determinar el importe del fondo de comercio o de la diferencia negativa.

El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los pasivos incurridos o asumidos y de los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente (cuando el valor razonable del negocio adquirido sea más fiable, se utilizará éste para estimar el valor razonable de la contrapartida entregada), más el valor razonable de cualquier contraprestación contingente (independientemente de su probabilidad de que pueda valorarse con fiabilidad).

Los activos, pasivos, ingresos y gastos de las sociedades dependientes se incorporan en las Cuentas Anuales Consolidadas aplicando el método de integración global, cuya aplicación consiste en la incorporación al balance, a la cuenta de pérdidas y ganancias, al estado de cambios en el patrimonio neto y al estado de flujos de efectivo de la sociedad obligada a consolidar, de todos los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las Cuentas Anuales de las sociedades del grupo, una vez realizadas las homogeneizaciones previas y las eliminaciones que resulten pertinentes, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo III del Real Decreto 1159/2010, en particular:

1. Los valores contables de las participaciones en el capital de las dependientes se compensan, en la fecha de adquisición, con la parte proporcional que dichos valores representan en relación con el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos.
2. La diferencia entre el valor contable de la participación en la sociedad dependiente y el valor atribuible a dicha participación del valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos se reconoce, en caso de ser positiva, como fondo de comercio de consolidación. En el supuesto excepcional de que sea negativa, como ingreso del ejercicio en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o en el supuesto de que existan obligaciones y/o pasivos como consecuencia de dicha combinación como pasivo.
3. Los elementos del activo y del pasivo de las sociedades del grupo se incorporan al balance consolidado, con las mismas valoraciones con que figuran en los respectivos balances de dichas sociedades, excepto los activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición que se incorporan al balance consolidado sobre la base de su valor razonable a la fecha de adquisición, una vez consideradas las amortizaciones y deterioros producidos desde dicha fecha.
4. Los ingresos y gastos de las sociedades dependientes se incorporan a las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas.
5. Se eliminan los débitos y créditos entre sociedades comprendidas en la consolidación, los ingresos y los gastos relativos a las transacciones entre dichas sociedades, y los resultados generados a consecuencia de tales transacciones, que no se hayan realizado frente a terceros. Con objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas, se han aplicado, a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y en todos los aspectos significativos, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

En las combinaciones de negocios realizadas por etapas (aquellas en las que la empresa adquirente obtiene el control de la adquirida mediante varias transacciones independientes realizadas en fechas diferentes), el fondo de comercio o diferencia negativa se obtendrá 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 reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad, la inversión en la participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias.

En los casos aplicables, los resultados de las operaciones de sociedades adquiridas o enajenadas se han incluido desde o hasta la fecha de adquisición o enajenación, según corresponda.

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, las sociedades dependientes no poseían participaciones en el capital de la Sociedad Dominante.

La información financiera y los cierres contables de las sociedades dependientes utilizadas en el proceso de consolidación son, en todos los casos, los correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

e) 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.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del periodo, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Valoración de activos financieros

El Grupo analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias.

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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 Grupo, conjuntamente con Savills Aguirre Newman ha llevado a cabo un análisis de sensibilidad en el que teniendo en cuenta la incertidumbre material de valoración incluida en el informe del experto independiente, si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados variase en 50 puntos básicos de las estimaciones de la dirección, el importe en libros de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en 25.900.000 euros menos o 24.800.000 euros más (22.400.000 euros más o 21.500.000 euros menos a 31.12.2019, si la tasa de descuento difiriese en un 5% de las estimaciones). En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese un 5% de las estimaciones de la dirección, el importe en libros de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en 20.800.000 euros menos o 25.500.000 euros más (27.600.000 euros menos o 28.800.000 euros más a 31.12.2019). 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. Teniendo en cuenta que los activos inmobiliarios de la Sociedad se encuentran valorados a coste amortizado (Nota 3.3) estas variaciones no tendrían un impacto directo significativo en el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias.

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, 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 los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Los flujos de efectivo futuros dependen de que se cumplan los presupuestos de los próximos cinco ejercicios, mientras que las tasas de descuento dependen del tipo de interés y de la prima de riesgo asociada a cada unidad generadora de efectivo.

La valoración de los activos del grupo ha sido realizada por un valorador de reconocido prestigio y según criterios estándar de mercado, basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dicho experto independiente resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones 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 (Nota 4c).

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.

f) 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.

g) Cambios en estimaciones contables

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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

h) Comparación de la información

La información proporcionada en las Cuentas Anuales Consolidadas cerradas a fecha 31 de diciembre 2020, se comparan con la información de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2019.

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 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.

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

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

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

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

b) Adquisición de control por etapas

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

c) Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las Cuentas Anuales 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 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 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,

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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".

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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.

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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 después del 1 de enero de 2008, 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.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

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.

3.3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance consolidado de las presentes 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.

Los hoteles que se encuentran arrendados a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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
B&B Granada	33 años
Resto 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.

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. 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 siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

3.4. DETERIORO DE VALOR DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

El sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se han visto afectados negativamente por el denominado Covid-19, por lo que los arrendatarios de los hoteles han sufrido descensos en su ratio de ocupación hotelera y 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.

Asimismo, las diferentes noticias y acontecimientos surgidos desde principios del año 2020, podría tener un impacto sustancialmente negativo en el sector hotelero. No obstante, en el caso de Atom, su modelo de negocio está basado en rentas mínimas garantizadas acordadas con los operadores hoteleros del Grupo. En los casos en los que el Grupo Atom ha llegado a un acuerdo, estos han estado basados en el diferimiento del pago de las rentas mínimas garantizadas por contrato, buscando siempre

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

una solución satisfactoria para el arrendador y arrendatario.

La actividad del Grupo permanece estable, al igual que los resultados del año 2020, que muestran la resiliencia de la cartera y de su modelo de negocio.

A la luz de todos estos acontecimientos, el Grupo ha centrado todos sus esfuerzos en asegurar la viabilidad financiera de la empresa tanto a corto como a largo plazo. Es por ello, que ha analizado la situación individual de cada uno de sus activos hoteleros, intentando buscar la mejor solución tanto para el Grupo como para sus inquilinos. Estas soluciones, han estado basadas, mayoritariamente, en acuerdos en el diferimiento del pago de determinadas mensualidades de la renta mínima garantizada descrito en los contratos de arrendamiento.

El modelo defensivo de Atom, en el que predominan las rentas mínimas garantizadas, le ha permitido cobrar más del 75% de las rentas presupuestadas para este 2020 previo al estallido del Covid-19 (según hecho relevante publicado el 19 de enero de 2021 por la Compañía). El importe no cobrado con respecto al presupuesto inicial corresponde en su mayoría a rentas variables que por la situación del mercado no se han devengado, y por aplazamientos llevado a cabo con sus arrendatarios. Actualmente, el grupo cuenta únicamente con un 6% de sus rentas pendientes de negociación.

Este modelo defensivo de Atom con un alto porcentaje de rentas mínimas garantizadas, le ha llevado a cobrar durante este primer semestre, el 87% de las rentas fijas, aplazar un 9% de mutuo acuerdo con los inquilinos y tener sólo un 4% en negociación.

La afección de esta pandemia en el Grupo se encuentra en las rentas variables que generan sus activos. En los últimos años, esta renta variable ha sido en torno al 10%-12% de su cifra de ingresos. A 31 de diciembre de 2020 no se ha registrado importe alguno de renta variable.

Igualmente, en función de lo anteriormente comentado con la ocupación, el precio medio diario por habitación, y el cierre de los hoteles durante el periodo obligatorio decretado, las valoraciones de los inmuebles realizadas por un experto independiente, Savills Aguirre Newman, se han visto afectadas, si bien, considerando que los contratos de arrendamiento son a largo plazo con un importe de renta mínima garantiza muy elevado la cartera del Grupo ha disminuido su valor en un 3,44% con respecto a diciembre de 2019 (Ver Nota 4.c). Savills Aguirre Newman ha emitido su valoración a 30 de septiembre de 2020 en base a una "incertidumbre material de la valoración" según VPGA 10 de la Valoración RICS - Estándares globales. Consecuentemente, debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención.

Los administradores de la Sociedad dominante, teniendo en cuenta lo indicado por el valorador en sus informes, han realizado un análisis de sensibilidad de los resultados de la valoración, considerando escenarios adicionales a los considerados en análisis anteriores, para evaluar los impactos que pudieran derivar de cambios en las variables clave que determinan el valor de las inversiones inmobiliarias.

La pandemia del Covid-19 ha afectado, y continúa afectando de forma significativa tanto a los mercados domésticos como mundiales, con especial incidencia en el sector turístico. Aun así, su impacto en la actividad inmobiliaria del Grupo sigue siendo incierta y de difícil predicción.

En este sentido, durante el ejercicio 2020 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados, el Grupo ha llevado a cabo una serie de acciones para gestionar los impactos en su negocio (Nota 19). Asimismo, el Grupo cuenta con valoraciones realizadas por expertos independientes a 31 de enero de 2021 y a 30 de septiembre de 2020 (Nota 4).

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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.



3.5. ACTIVOS FINANCIEROS

Clasificación

Se componen básicamente de:

1) Los activos financieros originados por el depósito de las fianzas recibidas de los arrendamientos operativos. Siguiendo la normativa en vigor, parte de estas fianzas se depositan en el organismo autónomo correspondiente (IVIMA) y los correspondientes a otras Comunidades Autónomas, de esta forma se clasifica en el pasivo a largo y corto plazo del balance consolidado las fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo y corto plazo las fianzas depositadas en los organismos correspondientes. El valor por lo que dichos activos y pasivos son registrados no difiere significativamente de su valor razonable.

2) El saldo con clientes derivado de la linealización de las rentas en función de lo estipulado en los diferentes contratos de arrendamiento.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

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

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Inversiones financieras a largo y corto plazo" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance consolidado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance del Grupo cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si el Grupo no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si el Grupo mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

El Grupo no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de *factoring*, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que el Grupo retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, el Grupo reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

3.6. DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de los activos financieros se corrige por el Grupo con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

El Grupo considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el Grupo considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Instrumentos de patrimonio

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En el caso de instrumentos de patrimonio valorados al coste, por no poder determinarse con fiabilidad su valor razonable incluidos en las categorías de "Activos financieros disponibles para la venta", la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, no siendo posible revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores.

3.7. PASIVOS FINANCIEROS

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico del Grupo y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. En este sentido cabe mencionar que el Grupo tiene contratado instrumentos financieros derivados para cubrir flujos futuros ante variaciones del tipo de interés de la deuda financiera, que no califica de cobertura contable, por lo que las variaciones de valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cancelación

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

3.8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

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

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

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

3.9. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

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

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 la Sociedad Dominante será 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 FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(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. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

3.11. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

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.

Los ingresos derivados de la actividad de arrendamiento se reconocen en el ejercicio contable en que se prestan los servicios, durante la duración de los contratos y atendiendo a un método lineal.

3.12. ARRENDAMIENTOS

Arrendamiento operativo (cuando el Grupo es el arrendador)

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.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el periodo de arrendamiento.

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.

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.

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Cuando alguna sociedad del Grupo es el arrendador bajo un arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
 (Expresada en Euros)

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

3.15. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

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

NOTA 4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Saldo Inicial 01/01/2020	Altas	Bajas	Saldo final 31/12/2020
Coste				
Terrenos	228.694.038	1.122.990	(396.368)	229.420.660
Construcciones	388.077.007	10.070.674	(544.166)	397.603.515
Construcciones en curso	8.424.311	17.847.739	-	26.272.050
Total coste	625.195.356	29.041.403	(940.534)	653.296.225
Amortización Acumulada				
Construcciones	(13.053.655)	(9.697.294)	-	(22.750.949)
Total amortización acumulada	(13.053.655)	(9.697.294)	-	(22.750.949)
Deterioro				
Deterioro	(5.308.308)	(5.826.964)	-	(11.135.272)
Total deterioro	(5.308.308)	(5.826.964)	-	(11.135.272)
Valor Neto Contable	606.833.393	13.517.145	(940.534)	619.410.004

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
 (Expresada en Euros)

	Saldo Inicial 01/01/2019	Altas	Bajas	Saldo final 31/12/2019
Coste				
Terrenos	165.826.283	62.867.755	-	228.694.038
Construcciones	282.558.678	105.518.329	-	388.077.007
Construcciones en curso	-	8.424.311	-	8.424.311
Total coste	448.384.961	176.810.395	-	625.195.356
Amortización Acumulada				
Construcciones	(5.343.571)	(7.710.084)	-	(13.053.655)
Total amortización acumulada	(5.343.571)	(7.710.084)	-	(18.361.963)
Deterioro				
Deterioro	-	(5.308.308)	-	(5.308.308)
Total deterioro	(5.343.571)	(5.308.308)	-	(5.308.308)
Valor Neto Contable	443.041.390	163.792.003	-	606.833.393

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, las bajas de inversiones inmobiliarias corresponden al ajuste de precio de la compraventa de activos de 2018.

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 2020 y el 31 de diciembre de 2019, es el siguiente (en euros):

31/12/2020			
Sociedad	Precio de adquisición	Otros movimientos	Total altas del periodo
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	-	873.188	873.188
Atom Benelux, S.A.	8.400.000	2.039.433	10.439.433
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	-	17.728.782	17.728.782
Total	8.400.000	20.641.403	29.041.403

31/12/2019			
Sociedad	Precio de adquisición	Otros movimientos	Total altas del periodo
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	161.359.497	2.506.050	163.865.547
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	-	12.923.257	12.923.257
Valmy Management, S.L.	-	21.591	21.591
Total	161.359.497	15.450.898	176.810.395

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 el grupo ha realizado reformas en varios de sus hoteles.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
 (Expresada en Euros)

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 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente (en euros):

31/12/2020					
Sociedad	Coste terrenos	Coste construcciones	Amortización acumulada	Deterioros	Valor neto contable
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	65.904.864	115.154.084	(4.167.048)	(613.233)	176.278.667
Atom Benelux, S.A.	661.418	9.778.014	(177.349)	-	10.262.083
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	135.208.035	278.926.400	(16.988.676)	(10.522.039)	386.623.720
Valmy Management, S.L.	27.646.343	20.017.067	(1.417.876)	-	46.245.534
Total	229.420.660	423.875.565	(22.750.949)	(11.135.272)	619.410.004

31/12/2019					
Sociedad	Coste terrenos	Coste construcciones	Amortización acumulada	Deterioros	Valor neto contable
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	65.904.863	114.286.946	(1.229.647)	(504.650)	178.457.512
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	135.142.832	262.197.305	(10.907.234)	(4.803.658)	381.629.245
Valmy Management, S.L.	27.646.343	20.017.067	(916.774)	-	46.746.636
Total	228.694.038	396.501.318	(13.053.655)	(5.308.308)	606.833.393

c) Pérdidas por deterioro

A 31 de diciembre de 2020 se han producido pérdidas por deterioro de la inversión inmobiliaria por importe de 5.826.964 euros, mientras que a 31 de diciembre de 2019 existían 5.308.308 de pérdidas por deterioro. El importe del deterioro corresponde principalmente a los hoteles Sol Calas de Mallorca (1.027.302€), Sol Falcó (948.826€) y Sol Jandía Mar (487.488€) para 2020, y en 2019 corresponden a los hoteles Sol Calas de Mallorca (3.683.421€) y Fergus Club Europa (1.120.237€).

El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos independientes, siendo la fecha de valoración 31 de enero de 2021 para tres de estos activos, mientras que para el resto la fecha fue la de 30 de septiembre de 2020 (para ambas Savills Aguirre Newman y Ernst & Young a 31 de diciembre de 2019).

Savills Aguirre Newman ha emitido su valoración a 31 de enero de 2021 y 30 de septiembre de 2020 en base a una "incertidumbre material de la valoración" según VPGA 10 de la Valoración RICS - Estándares globales. Consecuentemente, debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención.

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

	31/01/2021*	30/09/2020	31/12/2019
Grupo Atom Hoteles SOCIMI	683.770.000	677.200.000	692.500.000
Total	683.770.000	677.200.000	692.500.000

* Incluye la actualización de tres activos, y para el resto, se ha utilizado la de fecha 30/09/2020.

(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 enero de 2021 y 30 de septiembre de 2020 se han situado entre el 6,5% y el 9,5% (a 31 de diciembre de 2019 se situaron entre el 6,8% y el 8,5%) en

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

función del activo. Así mismo la Exit Yield utilizadas se han situado entre el 4,5% y el 7% (a 31 de diciembre de 2019 se situaron entre el 5% y el 6,8%).

El Grupo, conjuntamente con Savills Aguirre Newman ha llevado a cabo un análisis de sensibilidad en el que teniendo en cuenta la incertidumbre material de valoración incluida en el informe del experto independiente, si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados variase en 50 puntos básicos de las estimaciones de la dirección, el importe en libros de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en 25.900.000 euros menos o 24.800.000 euros más (22.400.000 euros más o 21.500.000 euros menos a 31.12.2019, si la tasa de descuento difiriese en un 5% de las estimaciones). En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese un 5% de las estimaciones de la dirección, el importe en libros de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en 20.800.000 euros menos o 25.500.000 euros más (27.600.000 euros menos o 28.800.000 euros más a 31.12.2019). 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. Teniendo en cuenta que los activos inmobiliarios de la Sociedad se encuentran valorados a coste amortizado (Nota 3.3) estas variaciones no tendrían un impacto directo significativo en el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias.

La metodología de valoración adoptada por Savills Aguirre Newman y Ernst & Young 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 del contrato 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 generaran 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.

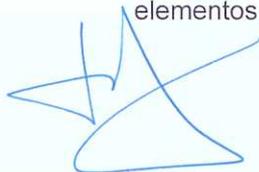
Las rentabilidades estimadas dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles.

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, a excepción del hotel Trademark Avenue Louise.

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

f) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen elementos totalmente amortizados.

g) Otra información

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen compromisos de compra o de venta de inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio relacionados con elementos de inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen inversiones inmobiliarias sujetas a embargos, litigios u otras restricciones para su uso.

La pandemia del Covid-19 ha afectado, y continúa afectando de forma significativa tanto a los mercados domésticos como mundiales, con especial incidencia en el sector turístico. Aun así, su impacto en la actividad inmobiliaria del Grupo sigue siendo incierta y de difícil predicción.

Asimismo, las diferentes noticias y acontecimientos surgidos hasta la fecha actual estiman una contracción de la economía global durante el ejercicio 2020, así como de los principales indicadores económicos, como el PIB, e igualmente, en España, donde el Grupo tiene localizada la gran mayoría de su actividad.

La actividad del Grupo permanece estable, al igual que los resultados del ejercicio, que muestran la resiliencia de la cartera y de su modelo de negocio.

A la luz de todos estos acontecimientos, el Grupo ha centrado todos sus esfuerzos en asegurar la viabilidad financiera de la empresa tanto a corto, como a largo plazo. Es por ello, que ha analizado la situación individual de cada uno de sus activos hoteleros, intentando buscar la mejor solución para el Grupo como para sus inquilinos. Estas soluciones, han estado basados en acuerdos en el diferimiento del pago de determinadas mensualidades de la renta mínima garantizada descrito en los contratos de arrendamiento.

Este modelo defensivo de Atom, en el que predominan las rentas mínimas garantizadas, le ha permitido cobrar más del 75% de las rentas presupuestadas para este 2020 previo al estallido del Covid-19 (según hecho relevante publicado el 19 de enero de 2021 por la Compañía). El importe no cobrado con respecto al presupuesto inicial corresponde en su mayoría a rentas variables que por la situación del mercado no se han devengado, y por aplazamientos llevado a cabo con sus arrendatarios. Actualmente, el grupo cuenta únicamente con un 6% de sus rentas pendientes de negociación.

La afección de esta pandemia en el Grupo se encuentra en las rentas variables que generan sus activos. En los últimos años, esta renta variable ha sido en torno al 10% de su cifra de ingresos.

La 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.

NOTA 5. ARRENDAMIENTOS

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

La totalidad de las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los ingresos procedentes de dichos arrendamientos han ascendido a 37.383.436 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 (33.395.307 euros a 31 de diciembre de 2019).

Los contratos de arrendamiento tienen una duración entre 5 y 20 años, no habiendo cuotas contingentes. Los contratos establecen una renta mínima garantizada que dependiendo del hotel se ha fijado entre 255.000 euros y 4.100.000 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 28%, dependiendo del hotel, sobre los ingresos totales, o
- Una horquilla que oscila entre el 10% y el 28% 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 al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente, siguiendo el criterio de la renta mínima:

Euros	31/12/2020	31/12/2019
En un año	35.055.493	39.071.833
Entre uno y cinco años	127.864.881	129.771.915
Más de cinco años	138.914.124	165.750.057
Total	301.834.498	334.593.805

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 2020 corresponden fundamentalmente: Impuesto sobre Bienes Inmuebles por importe de 3.234.768 euros (2.937.315 euros a 31 de diciembre de 2019) y Seguros por importe de 502.136 euros (445.323 euros a 31 de diciembre de 2019).

b) Compromisos por arrendamiento operativo (cuando el Grupo es arrendatario)

Las sociedades del Grupo no han suscrito ningún contrato de arrendamiento operativo en el que actúen como arrendatarias.

c) Compromisos por arrendamiento financiero (cuando el Grupo es arrendador)

Ninguna de las sociedades del Grupo ha realizado operaciones de arrendamiento financiero durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, ni mantiene vivos saldos significativos o compromisos por este concepto a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 en los que actúen como arrendadoras.

d) Compromisos por arrendamiento financiero (cuando el Grupo es arrendatario)

No existen operaciones de arrendamiento financiero durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, ni existen saldos significativos por este concepto a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
 (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	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2019
Activos financieros no corrientes				
Préstamos y partidas a cobrar	2.976.276	2.976.276	2.492.692	2.492.692
Total activos financieros no corrientes	2.976.276	2.976.276	2.492.692	2.492.692
Activos financieros corrientes				
Préstamos y partidas a cobrar	6.039.765	6.039.765	2.062.070	2.062.070
Total activos financieros corrientes	6.039.765	6.039.765	2.062.070	2.062.070
Total activos financieros	9.016.041	9.016.041	4.554.762	4.554.762

b) Desglose por vencimientos

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

Euros	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2024	Años posteriores	Total
	a 31/12/2021	a 31/12/2022	a 31/12/2023	a 31/12/2024		
Cuentas a cobrar terceros	6.039.765	-	-	-	-	6.039.765
Otras inversiones financieras	-	-	-	-	2.976.276	2.976.276
- Otros activos financieros	-	-	-	-	2.976.276	2.976.276
Total activos financieros	6.039.765	-	-	-	2.976.276	9.016.041

c) Desglose de préstamos y partidas a cobrar por conceptos

La composición de las partidas incluidas en la categoría de préstamos y partidas a cobrar es la siguiente:

Euros	31/12/2020	31/12/2019
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo		
Otros activos financieros a largo plazo	2.976.276	2.492.692
Total no corrientes	2.976.276	2.492.692
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo		
Clientes	6.039.765	2.025.137
Deudores varios	-	36.933
Total corrientes	6.039.765	2.062.070
Total	9.016.041	4.554.762

Dentro de "otros activos financieros a largo plazo", el Grupo incluye fundamentalmente los depósitos y fianzas recibidas de los arrendatarios que han sido depositadas en los organismos oficiales correspondientes.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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

d) Correcciones valorativas por deterioro

El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar a clientes es el siguiente:

Euros	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial		-	(93.808)
Altas por adquisición		-	-
Dotaciones / reversiones		-	-
Bajas		-	93.808
Saldo final		-	-

e) Desglose de saldos por moneda

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

NOTA 7. EXISTENCIAS

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

Ninguna de las sociedades del Grupo mantiene existencias de materias primas, productos terminados u otros aprovisionamientos, ni ha realizado compra alguna por estos conceptos durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 2020 y 31 de diciembre de 2019 se desglosa del siguiente modo:

(Euros)	31/12/2020	31/12/2019
Efectivo	32.289.000	40.285.800
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	32.289.000	40.285.800

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

A 31 de diciembre de 2020, Atom tiene tesorería restringida por importe de 1.883.533 euros destinadas a las obras de CapEx de los hoteles Sol La Palma y Fergus Club Europa. Además, tiene caja restringida de 4.096.393 euros, que será de libre disposición, una vez satisfecho el servicio a la deuda.

A 31 de diciembre de 2019, Atom tenía restringida tesorería por importe de 15.694.598 euros destinadas a las obras de CapEx de los hoteles Sol La Palma, Sol Jandía y Fergus Club Europa. Además, tenía una caja restringida de 5.234.468 euros, que sería de libre disposición, una vez satisfecho el servicio a la deuda.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
 (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.

La prima de emisión es de libre disposición.

El detalle del capital y prima de emisión de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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

La Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2020, cuenta con 785 accionistas, que poseen el 100% de las acciones de la Sociedad, ninguno de ellos tiene control.

El detalle de los principales accionistas al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Bankinter, S.A.	5,35%	5,35%
Línea Directa Aseguradora Cia. de Seguros y Reaseguros, S.A.	1,55%	1,55%
<i>Subtotal Grupo Bankinter</i>	<i>6,90%</i>	<i>6,90%</i>
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.	5,15%	5,15%
	25,93%	25,93%

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

b) Reservas

El desglose de las reservas del Grupo a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Euros	31/12/2020	31/12/2019
Otras reservas y resultados de ejercicios anteriores	(18.075.282)	(10.751.977)
Reserva legal	605.029	275.463
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	13.914.911	6.779.334
Total Reservas	(3.555.342)	(3.697.180)

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.

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 2020 y 31 de diciembre de 2019, en función de las sociedades que lo originan, es el siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Atom Benelux, S.A.	(6.522)	-
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	11.394.481	5.368.245
New Sanom Iberia, S.L.U.	72.596	73.075
Valmy Management, S.L.	2.454.356	1.338.014
Total	13.914.911	6.779.334

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 2020 es de 3.490.573 y a 31 de diciembre de 2019 es de 3.462.520 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; el importe de esta comisión en el ejercicio 2019 fue de 797.284 euros.

Otras reservas y resultados de ejercicios anteriores

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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

Pago de dividendos

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada el 29 de junio de 2020 acordó un reparto de dividendos con cargo a (i) los beneficios del ejercicio 2020, en la cantidad de DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y OCHO EUROS EUROS (2.966.098 €), y (ii) las reservas disponibles de la Sociedad, procedentes de Prima de Emisión, en la cantidad de SIETE MILLONES TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS DOS EUROS (7.033.902 €).

NOTA 10. RESULTADO DEL PERIODO

a) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, 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 2019 aprobada por la Junta General de Accionistas el 29 de junio de 2020, es la siguiente:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (Beneficios)	5.647.523	3.295.664
	5.647.524	3.295.664
Aplicación		
Dividendos	5.082.771	2.966.098
Reserva Legal	564.752	329.566
	5.647.523	3.295.664

Se propone a la Junta 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 2020, una vez aplicados los resultados de la Sociedad, de conformidad con el párrafo anterior, en la cantidad de CINCO MILLONES OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL EUROS (5.082.771 €); y ii) las reservas disponibles de la Sociedad, de prima de emisión, en la cantidad de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE EUROS (4.917.229€) 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.

c) Aportación al resultado consolidado

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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 2020, es la siguiente (expresado en euros):

Beneficios/ (pérdidas)	Resultados individuales 31/12/2020	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 31/12/2020
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	5.647.522	(6.811.278)	(1.163.756)
Atom Benelux, S.A.	(235.876)	177.001	(58.875)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U	(7.909.584)	7.381.936	1.298.311
New Sanom Iberia, S.L.U.	(549)	-	(549)
Valmy Management, S.L.	724.813	515.575	1.240.388
Total	(1.773.674)	3.089.193	1.315.519

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, es la siguiente (expresado en euros):

Beneficios/ (pérdidas)	Resultados individuales 31/12/2019	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 31/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	3.295.663	(7.295.252)	(3.999.589)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U	(6.044.452)	11.878.640	5.834.188
New Sanom Iberia, S.L.U.	115.493	(115.972)	(479)
Valmy Management, S.L.	553.523	818.749	1.372.272
Total	(2.079.773)	5.286.165	3.206.392

NOTA 11. SOCIOS EXTERNOS

El movimiento por sociedades consolidadas, del saldo de los capítulos "Socios Externos" del balance consolidado a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y "Resultado atribuido a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Euros	Valmy Management, S.L.	Total
Saldo inicial a 1 de enero de 2019	3.629.093	3.629.093
Participación en el resultado del periodo	221.410	221.410
Saldo a 31 de diciembre de 2019	3.850.503	3.850.503
Saldo inicial a 1 de enero de 2020	3.850.503	3.850.503
Participación en el resultado del periodo	182.730	182.730
Saldo a 31 de diciembre de 2020	4.033.233	4.033.233

(*) Socios externos reconocidos en la fecha de adquisición.

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 al 31 de diciembre de 2020, al igual que a 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
 (Expresada en Euros)

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	Deudas con	Derivados y otros	Total
	entidades de crédito		
	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020
Pasivos financieros no corrientes			
Débitos y partidas a pagar	322.509.678	7.220.310	329.729.988
Total pasivos financieros no corrientes	322.509.678	7.220.310	329.729.988
Pasivos financieros corrientes			
Débitos y partidas a pagar	6.395.720	10.146.295	16.542.015
Total pasivos financieros corrientes	6.395.720	10.146.295	16.542.015
Total pasivos financieros	328.905.398	17.366.605	346.272.003

Euros	Deudas con	Derivados y otros	Total
	entidades de crédito		
	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019
Pasivos financieros no corrientes			
Débitos y partidas a pagar	305.318.004	5.220.609	310.538.613
Total pasivos financieros no corrientes	305.318.004	5.220.609	310.538.613
Pasivos financieros corrientes			
Débitos y partidas a pagar	5.256.954	13.471.927	18.728.881
Total pasivos financieros corrientes	5.256.954	13.471.927	18.728.881
Total pasivos financieros	310.574.958	18.692.536	329.267.494

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
 (Expresada en Euros)

b) Desglose por vencimientos

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

Euros	Hasta 31/12/2021	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2025 a 31/12/2025	Resto	Total
Préstamos*	6.395.720	5.531.981	207.534.567	5.721.494	6.405.517	103.893.388	335.482.667
Derivados	2.691.292	-	-	-	-	-	2.691.292
Deudas comerciales	3.930.074	-	-	-	-	-	3.930.074
Otros pasivos financieros	3.525.201	-	-	-	-	7.220.310	10.745.511
Total pasivos financieros	16.542.287	5.531.981	207.534.567	5.721.494	6.405.517	111.113.698	352.849.544

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

c) Desglose de débitos y partidas a pagar por conceptos

La composición de las partidas incluidas en la categoría de débitos y partidas a pagar es la siguiente:

Euros	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	I	322.509.678	305.318.004
Otros pasivos financieros a largo plazo	II	7.220.310	5.220.609
Total no corrientes		329.729.988	310.538.613
Débitos y partidas a pagar a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	I	6.395.720	5.256.954
Proveedores		92.147	92.147
Acreedores varios		3.837.927	3.916.348
Derivados	III	2.691.292	2.899.300
Otros pasivos financieros	IV	3.525.201	6.564.132
Total corrientes		16.542.287	18.728.881
Total		346.272.275	329.267.494

El valor contable de las deudas se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

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

Sociedad	Entidad prestataria	Nota	Corriente	No corriente	Total
Atom Hoteles Socimi, S.A.	Banco Pichincha	a)	425.942	8.974.675	9.400.617
Atom Hoteles Socimi, S.A.	Banco Santander	b)	1.146.142	25.738.202	26.884.344
Atom Hoteles Socimi, S.A.	Liberbank	c)	320.267	7.047.767	7.368.034
Atom Hoteles Socimi, S.A.	Caixabank	d)	1.495.534	36.249.320	37.744.854
Atom Hoteles Socimi, S.A.	Novobanco	e)	383.433	7.807.106	8.190.539
Atom Hoteles Socimi, S.A.	Kutxabank	f)	578.571	12.219.427	12.797.998
Valmy Management, S.L.	Banco Sabadell	g)	1.156.000	26.438.362	27.594.362
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Deutsche Bank	h)	889.831	198.034.819	198.924.650
Total			6.395.720	322.509.678	328.905.398

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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 consideran que se cumplen los ratios anteriormente mencionados.

c) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad Dominante el 16 de diciembre de 2019 por la entidad 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.

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%.

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 mensuales. 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 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%. La financiación tiene una amortización mensual. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Santo Domingo.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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 descrito en la Nota 23 poseían con otras entidades bancarias.
- Refinanciar la deuda que la sociedad dependiente Bukasa Gestión, S.L. (posteriormente absorbida por New Sanom, S.L.U., ver Nota 23) 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 ha ejercido su derecho a syndicar 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) promesa de hipoteca de los inmuebles propiedad de la Sociedad Dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. y New Sanom, S.L.U., que se otorgó a requerimiento de Deutsche Bank, (ii) prenda de las participaciones sociales de las dependientes Atom Iberia, S.L.U. y New Sanom, S.L.U., (iii) prenda de los derechos de crédito derivados de cuentas bancarias de las dependientes Atom Iberia, S.L.U. y New Sanom, S.L.U., (iv) prenda de derechos de crédito de contratos suscritos por las dependientes Atom Iberia, S.L.U. y New Sanom, S.L.U., y (v) prenda de derechos de crédito derivados de préstamos intragrupo y pólizas de seguros suscritas por la Sociedad Dominante.

El contrato de préstamo obliga a la dependiente Atom Iberia, S.L.U. al cumplimiento de los siguientes covenants financieros (i) un ratio Debt Yield que no podrá ser inferior al 9%, definido 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 consideran que se cumplen los ratios anteriormente mencionados.

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 las mismas estén cumpliendo las obligaciones previstas en el contrato.

Con fecha 5 de septiembre de 2019 la Sociedad Dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. ha suscrito 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
 (Expresada en Euros)

Los gastos financieros devengados por las deudas con entidades de crédito durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido los siguientes:

31/12/2020	Entidad prestataria	Nota	Euros
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha		239.166
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander		797.109
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Liberbank		147.295
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Caixabank		1.292.760
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Novobanco		148.677
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		214.956
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Bankinter		88.927
Valmy Management, S.L.	Banco Sabadell		526.899
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Deutsche Bank (*)		6.732.688
Total		16	10.188.477

(*) La deuda de Atom Hoteles Iberia, S.L.U. con Deutsche Bank corresponde con los gastos financieros devengados en 2020 del préstamo, la valoración del Swap y las comisiones del Swap.

31/12/2019	Entidad prestataria	Nota	Euros
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha		145.425
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander		504.587
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Liberbank		6.524
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Caixabank		249.093
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Bankia (*)		60.616
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Bankinter		37.167
Valmy Management, S.L.	Banco Sabadell		473.747
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Deutsche Bank (**)		7.326.551
Total		16	8.803.710

(*) La deuda de Atom Hoteles Iberia, S.L.U. con Deutsche Bank corresponde con los gastos financieros devengados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 del préstamo, la valoración del Swap y las comisiones del Swap.

(**) La deuda de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. con Bankia se correspondía a un préstamo ya cancelado con fecha 29 de abril de 2019.

II) 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.

III) 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 2020:

Sociedad	Nominal vivo	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	40.468.914	20/12/2019	18/12/2026	526.564
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	152.896.000	19/07/2018	11/07/2023	2.164.728
Total	193.364.914			2.691.292

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
 (Expresada en Euros)

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 2019:

Sociedad	Nominal vivo	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	40.468.914	20/12/2019	18/12/2026	207.068
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	152.896.000	19/07/2018	11/07/2023	2.692.232
Total	193.364.914			2.899.300

d) Desglose de saldos por moneda

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

e) Información sobre plazos 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:

	31/12/2020	31/12/2019
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	39	46
Ratio de operaciones pagadas	35	47
Ratio de operaciones pendientes de pago	145	14
(Euros)		
Total pagos realizados	30.636.771	16.440.352
Total pagos pendientes	1.174.106	3.916.348

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	31/12/2020	31/12/2019
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.371.907	1.216.856
New Sanom, S.L.U.	26.190	-
Valmy Management, S.L.	-	22.985
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	655.997	1.018.567
New Sanom Iberia, S.L.	77.348	94
Total	2.131.442	2.258.502
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	(93.066)	(16.750)
New Sanom, S.L.U.	-	-
Valmy Management, S.L.	(297.221)	(308.786)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	(80.666)	(43.497)
New Sanom Iberia, S.L.	(33)	-
Total	(470.986)	(369.033)

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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

Euros	31/12/2020	31/12/2019
Activo por impuesto corriente	340.851	348.404
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.790.591	1.910.098
Hacienda Pública Deudora por IVA	1.619.692	1.210.036
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos	170.899	700.062
Total saldos deudores con Administraciones Públicas	2.131.442	2.258.502
Pasivo por impuesto corriente	(155.468)	(145.850)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(315.518)	(223.183)
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	56	(1.422)
Hacienda Pública Acreedora por retenciones practicadas	(85.314)	(15.804)
Hacienda Pública Acreedora por IVA	(230.260)	(205.957)
Total	(470.986)	(369.033)

b) Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad Dominante es una SOCIMI (Sociedad Cotizada Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario), 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 ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 ni para el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019.

El Régimen de SOCIMI es optativo y se aplica también a los socios de la Sociedad Dominante. Esta 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 periodo impositivo. Si se cumple este plazo, el régimen fiscal se aplicará en el periodo impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique la renuncia al régimen.

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 New Sanom, S.L.U. y Atom Hoteles Iberia, S.L.U., a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019.

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 2020 y el 31 de diciembre de 2020 y entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
 (Expresada en Euros)

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

Euros	31/12/2020	31/12/2019
Valmy Management, S.L.	338.816	145.850
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	-	84.123
Total gasto por impuesto de sociedades	338.816	229.973

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

Euros	31/12/2020	31/12/2019
Impuesto corriente	266.408	229.973
Otros ajustes de ejercicios anteriores	72.408	-
Total gasto por impuesto de sociedades	338.816	229.973

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	31/12/2020		
	Aumentos	Reducciones	Total
Beneficio/(pérdida) después de impuestos			1.315.519
Impuesto sobre Sociedades			(338.816)
Resultado contable antes de impuestos			1.654.335
Diferencias permanentes			-
- con origen en los ajustes por consolidación		(3.089.193)	(3.089.193)
Diferencias temporarias de las sociedades individuales			-
- con origen en el ejercicio	13.015.927	(199.898)	12.816.029
Base imponible (resultado fiscal)			11.381.171

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

Euros	31/12/2020	31/12/2019
Cuota fiscal (25%) Valmy Management, S.L.	266.408	145.850
Otros ajustes de ejercicios anteriores	72.408	84.123
Gasto por impuesto sobre Sociedades	338.816	229.973

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 Dominante consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes Cuentas Anuales consolidadas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

A 31 de diciembre de 2020, las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables, excepto la Sociedad Dominante y New Sanom Iberia, S.L.U., cuya constitución se produjo en 2018. 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 las sociedades del Grupo.

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 37.402.966 euros a 31 de diciembre de 2020 (32.775.414 euros a 31 de diciembre de 2019). A continuación se muestra el desglose por sociedad:

	31/12/2020	31/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	11.026.841	3.132.441
Atom Benelux, S.A.	530.563	-
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	22.998.426	27.421.280
Valmy Management, S.L.	2.827.606	2.841.586
Total	37.383.436	33.395.307

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.

Con fecha 19 de febrero de 2021, el ICAC publicó consulta sobre el tratamiento contable bajo PGC, para arrendadores y arrendatarios, de concesiones de renta a consecuencia de la crisis generada por la COVID-19. De esta forma, en los supuestos en 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.

b) Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Euros	31/12/2020	31/12/2019
Sueldos, salarios y asimilados	62.616	38.118
Cargas sociales	31.516	12.026
Total	94.132	50.144

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 2020 y 1 hombre para el año 2019).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

c) Otros gastos de explotación

El detalle de los conceptos registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Euros	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Reparaciones y conservación		75.463	114.990
Servicios profesionales independientes		5.414.818	4.591.673
Primas de seguros		502.137	445.323
Servicios bancarios		2.546	2.501
Publicidad y propaganda		23.562	6.769
Suministros		44.482	16.637
Otros servicios		51.852	52.204
Tributos		4.166.817	2.857.603
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	6	184.099	-
Total		10.465.776	8.087.700

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 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 y su Grupo calculado conforme a la última valoración semestral realizada. Esta Comisión Base no podrá ser inferior a:
 - 81.812 euros mensuales mientras el NAV sea igual o superior a 125.000.000 euros, o
 - 54.000 euros mensuales si el NAV es inferior a 125.000.000 euros.
- Una parte variable correspondiente con:
 - Comisión de Éxito: la cual será abonada en la fecha en la que se cumpla el séptimo aniversario del aumento de capital social de la Sociedad o en la fecha en que tenga lugar la transmisión de todas las inversiones de la Sociedad. Dicha comisión se basará en la tasa interna de retorno (TIR) positivos o negativos y el EPRA NAV de la Sociedad en el momento del cálculo de la Comisión de Éxito. Será equivalente al 12,5% del EPRA NAV que excede el EPRA NAV que genera una TIR del 6%.
 - Comisión por Asesoramiento y Colocación de Capital: equivalente al 1% del capital social y prima desembolsados, netos de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición.

Con fecha 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).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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 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%.

A 31 de diciembre de 2020, el epígrafe de servicios profesionales independientes incluye 1.964.837 euros (1.739.510 euros a 31 de diciembre de 2019) de honorarios fijos a favor de la Sociedad Bankinter, S.A. y 2.384.356 euros a 31 de diciembre de 2020 (1.983.726 euros a 31 de diciembre de 2019) 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 3.234.768 euros a 31 de diciembre de 2020 (2.397.315 euros a 31 de diciembre de 2019).

d) Dotación amortización

El detalle de los gastos registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Euros	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Inmovilizado material		35.071	58.940
Inversiones inmobiliarias	4	9.697.294	7.710.084
Total		9.732.365	7.769.024

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

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada recoge, a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 los siguientes saldos:

Euros	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Inversiones inmobiliarias	4	(5.826.964)	(5.308.308)
Total		(5.826.964)	(5.308.308)

A 31 de diciembre de 2020 se han producido pérdidas por deterioro de la inversión inmobiliaria por importe de 5.826.964 euros, mientras que a 31 de diciembre de 2019 existían 5.308.308 de pérdidas por deterioro. El importe del deterioro corresponde principalmente a los hoteles Sol Calas de Mallorca (1.027.302€), Sol Falcó (948.826€) y Sol Jandía Mar (487.488€) para 2020, y en 2019 corresponden a los hoteles Sol Calas de Mallorca (3.683.421€) y Fergus Club Europa (1.120.237€).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

f) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Euros	31/12/2020	31/12/2019
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros con terceros	544.659	1.087
Total	544.659	1.087
Gastos financieros:		
Por deudas con terceros y entidades de crédito	(10.188.477)	(8.803.710)
Total	(10.188.477)	(8.803.710)
Total resultado financiero	(9.643.818)	(8.802.623)

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.

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 surgidos en el curso normal del negocio.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene abierto un litigio referido al Hotel Ibersol Antemare, en el cual, el riesgo en caso de que sea desfavorable se ha valorado y no tendría un efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

b) Avaless

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 2020 y 31 de diciembre de 2019.

NOTA 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Euros	31/12/2020	31/12/2019
Bankinter	1.964.837	2.536.794
Total	1.967.837	2.536.794

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, las transacciones se refieren a los costes de gestión trimestrales.

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

Euros	31/12/2020	31/12/2019
Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L.	2.827.606	2.841.586
Total	2.827.606	2.841.586

b) Saldos con empresas vinculadas

A 31 de diciembre de 2020 no existen importes pendientes de pago registrados dentro del epígrafe otros pasivos financieros. A 31 de diciembre de 2019 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 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 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 2020 se han devengado 12.870 euros (17.160 euros a 31 de diciembre de 2019) en concepto de dietas y remuneraciones a favor del Consejo de Administración de la Sociedad. Asimismo, tampoco disfruta de ningún tipo anticipo de préstamo, seguro de vida, plan de pensiones ni beneficio por ningún otro concepto.

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 2020.

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

b) Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los miembros del Consejo de Administración

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés del Grupo, durante el periodo los administradores de la Sociedad Dominante que han ocupado cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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.

Las actividades del Grupo exponen al mismo a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de 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	31/12/2020	31/12/2019
Inversiones financieras a largo plazo	2.976.276	2.492.692
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.039.765	2.062.070
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	32.289.000	40.285.800
	41.305.041	44.840.562

El riesgo de crédito es bajo, ya que los arrendamientos son de alta calidad crediticia ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes. Adicionalmente, 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición del Grupo al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a las deudas con entidades de crédito (ver Nota 12).

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 (Deuda Financiera – Caja) / (Deuda Financiera + Patrimonio Neto):

Euros	31/12/2020
Deuda Financiera	312.348.781
Patrimonio Neto *	312.962.833
Caja	32.289.000
Apalancamiento Neto	44,79%

* No incluye Socios Externos

e) Otros riesgos

El sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se han visto afectados negativamente por el denominado Covid-19, por lo que los arrendatarios de los hoteles han sufrido descensos en su ratio de ocupación hotelera y 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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.

Asimismo, las diferentes noticias y acontecimientos surgidos desde principios del año 2020, podría tener un impacto sustancialmente negativo en el sector hotelero. No obstante, en el caso de Atom, su modelo de negocio está basado en rentas mínimas garantizadas acordadas con los operadores hoteleros del Grupo. En los casos en los que el Grupo Atom ha llegado a un acuerdo, estos han estado basados en el diferimiento del pago de las rentas mínimas garantizadas por contrato, buscando siempre una solución satisfactoria para el arrendador y arrendatario.

La actividad del Grupo permanece estable, al igual que los resultados del año 2020, que muestran la resiliencia de la cartera y de su modelo de negocio.

A la luz de todos estos acontecimientos, el Grupo ha centrado todos sus esfuerzos en asegurar la viabilidad financiera de la empresa tanto a corto como a largo plazo. Es por ello, que ha analizado la situación individual de cada uno de sus activos hoteleros, intentando buscar la mejor solución tanto para el Grupo como para sus inquilinos. Estas soluciones, han estado basadas, mayoritariamente, en acuerdos en el diferimiento del pago de determinadas mensualidades de la renta mínima garantizada descrito en los contratos de arrendamiento.

El modelo defensivo de Atom, en el que predominan las rentas mínimas garantizadas, le ha permitido cobrar más del 75% de las rentas presupuestadas para este 2020 previo al estallido del Covid-19 (según hecho relevante publicado el 19 de enero de 2021 por la Compañía). El importe no cobrado con respecto al presupuesto inicial corresponde en su mayoría a rentas variables que por la situación del mercado no se han devengado, y por aplazamientos llevado a cabo con sus arrendatarios. Actualmente, el grupo cuenta únicamente con un 6% de sus rentas pendientes de negociación.

Este modelo defensivo de Atom con un alto porcentaje de rentas mínimas garantizadas, le ha llevado a cobrar durante este primer semestre, el 87% de las rentas fijas, aplazar un 9% de mutuo acuerdo con los inquilinos y tener sólo un 4% en negociación.

La afección de esta pandemia en el Grupo se encuentra en las rentas variables que generan sus activos. En los últimos años, esta renta variable ha sido en torno al 10%-12% de su cifra de ingresos. A 31 de diciembre de 2020 no se ha registrado importe alguno de renta variable.

Igualmente, en función de lo anteriormente comentado con la ocupación, el precio medio diario por habitación, y el cierre de los hoteles durante el periodo obligatorio decretado, las valoraciones de los inmuebles realizadas por un experto independiente, Savills Aguirre Newman, se han visto afectadas, si bien, considerando que los contratos de arrendamiento son a largo plazo con un importe de renta mínima garantiza muy elevado la cartera del Grupo ha disminuido su valor en un 3,44% con respecto a diciembre de 2019 (Ver Nota 4.c). Savills Aguirre Newman ha emitido su valoración a 30 de septiembre de 2020 en base a una "incertidumbre material de la valoración" según VPGA 10 de la Valoración RICS - Estándares globales. Consecuentemente, debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención.

La pandemia del Covid-19 ha afectado, y continúa afectando de forma significativa tanto a los mercados domésticos como mundiales, con especial incidencia en el sector turístico. Aun así, su impacto en la actividad inmobiliaria del Grupo sigue siendo incierta y de difícil predicción.

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 160.000 euros (160.000 euros en 2019), así como 3.000 euros (3.000 euros en 2019) por otros servicios de verificación.

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios de verificación ascendieron a 3.000 euros (3.000 euros en 2019).

NOTA 22. 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 2020 el importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del grupo ha sido obtenido mayoritariamente en España, mientras que un 1,38% del importe neto de la cifra de negocios se ha obtenido en Bélgica. A 31 de diciembre de 2019 el importe neto de la cifra de negocios se obtuvo íntegramente en España.

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:

	31/12/2020	31/12/2019
Grupo Meliá Hoteles (*)	13.979.450	16.722.332
Meeting Point Canaries	5.198.010	217.575
Grupo Hotusa (**)	3.908.455	3.938.172
Resto de clientes	14.297.521	12.517.228
Total	37.383.436	33.395.307

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

(**) Importe facturado a través de tres compañías del Grupo Hotusa.

Estos clientes principales representan el 64% en el ejercicio 2020 (63% para el ejercicio 2019) del importe neto de la cifra de negocios consolidada del Grupo.

A nivel desagregado, Grupo Meliá Hoteles representa el 39% en el ejercicio 2020 (50% en el ejercicio 2019) del importe neto de la cifra de negocios del Grupo.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

NOTA 23. ADQUISICIONES

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 8.400.000 euros. Dicha adquisición no ha calificado como una combinación de negocios.

Los activos netos adquiridos a 24 de enero de 2020 según el balance de la sociedad adquirida se muestran a continuación:

	24/01/2020 (*)
Inversión Inmobiliaria	3.207.090
Otros activos	347.993
Pasivos asumidos	135.881
Total Activos netos	3.419.202
Precio pagado	8.400.000
Mayor valor de la inversión Inmobiliaria	4.980.790

(*) No auditado

NOTA 24. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2020 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 25. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

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

- No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley, 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.
- 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 605.029 euros, procedentes del beneficio de los ejercicios 2019 y 2018.

- 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 del ejercicio 2019 por importe de 2.966.098 euros, según acta de la Junta General de 29 de junio de 2020.
- Se han distribuido dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 7.033.902 euros, según acta de la Junta General de 29 de junio de 2020.
- Se han distribuido dividendos con cargo a beneficios del ejercicio 2018 por importe de 2.479.168 euros, según acta de la Junta General de 8 de abril de 2019.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
 (Expresada en Euros)

- Se han distribuido dividendos con cargo a prima de emisión 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 Calió 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 HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(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

(*) 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 86,35% 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 92,44% 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.

* * * * *

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
 (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 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 6.626 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. (gru 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	384	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
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. (gru Meliá)
Sol Falcó	Menorca	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	450	4*	Meliá Hotels International, S.A. (gru Meliá)
Sol Costa Atlantis	Tenerife	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	290	4*	Meliá Hotels International, S.A. (gru 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)
B&B Granada	Granada	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22/03/2018	81	4*	Hoteles H2 Andalucía, 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. (gru 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. (gru 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.
Total					6.626		

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
 (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. 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. 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 Ozaña 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 785 accionistas (a 31 de diciembre de 2020), 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.

	31.12.2020
Bankinter, S.A.	5,35%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	1,55%
<i>Subtotal Grupo Bankinter</i>	<i>6,90%</i>
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.	5,15%
	25,93%

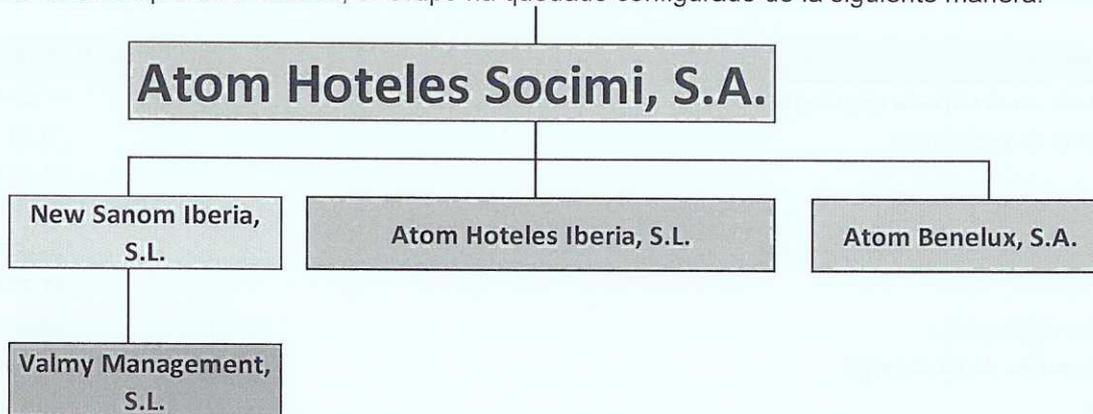
ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
 (Expresada en Euros)

EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Estructura de capital

A lo largo del ejercicio 2020, el Grupo ATOM ha realizado la compra de una sociedad belga (Atom Benelux, S.A.), por un importe de 8.400.000€.

Tras esta compra de sociedad, el Grupo ha quedado configurado de la siguiente manera:



Actividad inversora

Durante el ejercicio el grupo ATOM Hoteles adquirió 1 hotel por un importe total de 8.400.000 euros.

Hotel	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Coste Inversión Inmobiliaria
Trademark Avenue Louise	Bruselas (Bélgica)	Atom Benelux, S.A.	100%	24/01/2020	8.400.000
Total					8.400.000

En el ejercicio 2020 el Grupo ATOM ha llevado a cabo reformas en los inmuebles por un importe total de 20.528.820 euros con el objeto de incrementar el valor de los activos de su cartera. Un detalle de esas actuaciones es el siguiente:

Hotel	Importe
Senator Cádiz	7.214
Exe Coruña	3.185
Labranda Costa Mogán	11.617
Labranda Suites Costa Adeje	16.635
NH Las Tablas	353.075
Meliá Valencia	362.735
Trademark Avenue Louise	2.039.433
Sol Falco	2.000.000
Sol La Palma	401.666
Sol Jandía Mar	6.164.310
Fergus Club Europa	9.168.950
Total	20.528.820

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
 (Expresada en Euros)

Cuenta de Resultados

Al cierre del ejercicio 2020, los ingresos ordinarios del Grupo han ascendido a €38.570 miles, siendo todos ellos por el arrendamiento de bienes hoteleros. El EBITDA recurrente ha sido de €28.227 miles y un resultado consolidado de €7.894 miles.

Miles de Euros	31/12/2020
Importe neto de la cifra de negocios	37.383
Otros Gastos de explotación	(10.342)
EBITDA	27.041
Amortización del inmovilizado	(9.732)
Deterioros de inmovilizado y comerciales	(6.011)
EBIT	11.298
Gastos financieros netos	(9.644)
Resultado antes de impuestos	1.654
Impuestos	(339)
Resultado Consolidado del ejercicio	1.315

LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Endeudamiento

Al 31 de diciembre de 2020, el detalle del pasivo corriente y no corriente es el siguiente:

Euros	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020
Pasivos financieros no corrientes			
Débitos y partidas a pagar	322.509.678	7.220.310	329.729.988
Total pasivos financieros no corrientes	322.509.678	7.220.310	329.729.988
Pasivos financieros corrientes			
Débitos y partidas a pagar	6.395.720	10.146.295	16.542.015
Total pasivos financieros corrientes	6.395.720	10.146.295	16.542.015
Total pasivos financieros	328.905.398	17.366.605	346.272.003

El cuadro de vencimiento de la deuda se muestra en la nota 12.a de la memoria consolidada.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

Indicadores de liquidez

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo presentaba los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y pasivos corrientes), €25.413 miles.
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos corrientes y los pasivos corrientes), 2,42.
- 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), 1,04.

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 valor de mercado de los activos y se excluyen determinadas partidas, como el valor razonable de instrumentos financieros de cobertura)

	31/12/2020	
	€ millones	€ por acción
EPRA NAV	358,3	11,10

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:

	Total Acciones
Balance a 30/09/2020	15.000
Adquisiciones	6.328
Desinversiones	11.888
Balance a 31/12/2020	9.440
% total de acciones	0,03%

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

CONTRIBUCIÓN FISCAL ATOM

Durante el ejercicio 2020, el Grupo ATOM ha participado con una contribución tributaria total por importe de 6.688 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	3.235	IVA/IGIC	1.253
IS	326	IRPF/IRNR Dividendo	530
IAE	377	IRPF/IRNR Empleados y profesionales	74
SS Empresa	32	SS Empleados	3
ITPyAJD	320		
Tasas	539		
	Total	Total	1.860
	4.828		

Esta contribución fiscal por parte del grupo ATOM, mide el impacto total que representa el pago de impuestos par la compañía. Todos estos impuestos satisfechos a las diferentes Administraciones Públicas de un modo directo o indirecto como consecuencia de la actividad económica del Grupo ATOM.

La finalidad de este cálculo es la de medir el activo empresarial que representa la contribución tributaria del Grupo ATOM para que el mismo se incorpore de forma efectiva en el valor reputacional dado el valor que genera y que aporta a la sociedad.

PRINCIPALES RIESGOS

Riesgos

El negocio, las actividades y los resultados de ATOM y su Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta en el DIIM, Documento Registro 2019 y la información pública de la Sociedad disponibles en cada momento, los accionistas y/o potenciales inversores deben tener en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase o agravase, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de ATOM, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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

El Grupo ATOM tiene suscritos 8 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 2020.

El importe total de las "Deudas a largo plazo" (322.509.678 euros) y "Deudas a corto plazo" (6.395.720 euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación consolidado auditado a 31 de diciembre de 2020 asciende a 328.905.398 euros, importe que representa un apalancamiento del 43%, 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 (656.400.000 euros), de acuerdo con el informe emitido por Savills Aguirre Newman con fecha 16 de octubre de 2020.

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 2020 el 75% (246.070.121 euros) del saldo neto contable total de las deudas del Grupo con entidades de crédito (328.905.398 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 196.884.573 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 2019.

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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 Aguirre Newman ha llevado a cabo un análisis en el que si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados variase en 50 puntos básicos de las estimaciones de la dirección, el importe en libros de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en 25.900.000 euros menos o 24.800.000 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 importe en libros de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en 20.800.000 euros menos o 25.500.000 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 basan en el análisis de proyecciones futuras de generación de ingresos de los hoteles propiedad del Grupo. Por tanto, en el actual contexto del COVID -19, dichas proyecciones están sometidas a un componente adicional de incertidumbre (ver apartado de Riesgo de Mercado)

Riesgo de no cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

La Sociedad incluyó las previsiones o estimaciones para los ejercicios 2018 y 2019 en el DIIM. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, la materialización de las asunciones contempladas.

El Grupo Atom 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

Desde principios del año 2020 se está viviendo a nivel global una gran incertidumbre derivada de los acontecimientos en torno a la expansión del coronavirus SARS-CoV-2, causante de la enfermedad denominada COVID-19, declarada "pandemia" por la Organización Mundial de la Salud (OMS) en marzo de 2020.

Ante la rápida propagación del coronavirus a nivel mundial, fueron numerosos los Estados, incluido el español, cuyos gobiernos tomaron decisiones sin precedentes como el establecimiento de restricciones

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

de libertad de movimientos de los ciudadanos y el cierre de fronteras, tanto nacionales como intracomunitarias. En este sentido, y a modo enunciativo, el 14 de marzo de 2020 se aprobó en España el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 (modificado por el Real Decreto 465/2020, de 17 de marzo) y el 17 de marzo de 2020 el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID19 con el objeto de mitigar las consecuencias económicas y sociales en España del COVID-19. En lo que respecta al sector hotelero (sector de actividad del Grupo), el gobierno español aprobó el 19 de marzo de 2020 la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo que supuso la suspensión temporal de la apertura al público de los establecimientos de alojamiento turístico.

Posteriormente, a partir de junio de 2020, se fueron flexibilizando los confinamientos decretados en toda Europa y en julio de 2020 se produjo la reapertura gradual de las fronteras intracomunitarias. No obstante, han sido numerosos los Estados que, tras la referida flexibilización de las medidas adoptadas, han vuelto a imponer nuevas limitaciones y restricciones a la libertad de movimiento de los ciudadanos como, por ejemplo, cuarentenas para los turistas que regresan de determinados países, incluido España.

En este sentido, el 25 de octubre de 2020 se declaró un nuevo estado de alarma en España a través del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, prorrogado desde el 9 de noviembre de 2020 hasta el 9 de mayo de 2021 por el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, para dar, entre otras cuestiones, amparo legal a las referidas limitaciones y restricciones. A pesar de que los avances en el desarrollo de un remedio eficaz contra el COVID-19 en forma de vacuna han sido significativos, las autoridades competentes continúan adoptando restricciones sobre la libre movilidad de las personas con el objeto de frenar la propagación del COVID-19 y, por tanto, no puede descartarse la potencial adopción de medidas aún más restrictivas (como el confinamiento domiciliario) que, consecuentemente, tendrían un mayor impacto en la actividad económica del Grupo. Para más información en relación con la situación económica de España derivada de la crisis sanitaria del COVID-19, véase el factor de riesgo "La actividad del Grupo se concentra en España".

En consecuencia, el sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se están viendo afectados negativamente por la crisis sanitaria del COVID-19 (véase el punto 2.2.3 del Documento de Registro en el que se incluye una breve descripción del sector hotelero en España). Los distintos actores del sector han tenido y tienen que enfrentarse todavía a numerosas dificultades sin precedentes, tales como (i) la reducción e incluso nuevas interrupciones de ingresos como consecuencia de, entre otras cuestiones, la disminución o suspensión de su actividad; y (ii) tensiones de tesorería que pueden conllevar problemas de liquidez y que requieren de un control exhaustivo del gasto, así como la búsqueda continua de la eficiencia en la corriente de ingresos y, en ocasiones, de financiación adicional o renegociación de las condiciones de financiación en curso.

En línea con lo previsto en la normativa que entró en vigor para hacer frente a la misma, principalmente, el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, el Grupo Atom ha mantenido y mantiene conversaciones con todos los operadores arrendatarios sobre cada uno de los activos, alcanzando acuerdos basados principalmente en el diferimiento del pago de determinadas mensualidades de las rentas mínimas garantizadas por los contratos de arrendamiento, sin que ningún operador haya manifestado hasta la fecha su voluntad de resolver unilateralmente su contrato de arrendamiento.

Actualmente, el 47% de los hoteles propiedad del Grupo Atom (excluyendo aquellos hoteles que se encuentran cerrados por reforma o que están cerrados en la medida en que solo abren en determinadas temporadas del año) tienen abiertos al público sus establecimientos tras implementar los correspondientes protocolos y medidas de seguridad e higiene, entre las que se incluyen limitaciones de aforo. No obstante, los arrendatarios de los hoteles propiedad del Grupo podrían tener que enfrentarse a una agravamiento de la situación del sector turístico (incluso con nuevos cierres de sus establecimientos hoteleros, incluido cierres individuales) o a que la situación actual del sector de baja ocupación hotelera se mantenga durante un periodo prolongado de tiempo, 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 anticipada de dichos contratos. Adicionalmente, sin perjuicio de

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

que en todos los contratos de arrendamiento de los establecimientos hoteleros propiedad del Grupo Atom se ha acordado con los arrendatarios una renta mínima fija anual, la mayoría de dichos contratos contienen cláusulas que contemplan un componente variable en las rentas pactadas en función de determinados ingresos obtenidos por sus arrendatarios, lo que implicaría un descenso de los ingresos del Grupo por este concepto o incluso su no devengo.

Sin perjuicio de los avances en el proceso de vacunación contra el COVID-19, se desconoce la evolución que tendrá la crisis sanitaria y el alcance que, en su caso, puedan tener futuras medidas destinadas a contener una posible nueva propagación del virus o mutación del mismo tanto en España como en el resto del mundo y, por tanto, el impacto que el desarrollo de la pandemia tendrá desde un punto de vista económico y social y, en particular, en determinados sectores como el hotelero. Por tanto, no existe certeza sobre en qué momento y en qué condiciones los operadores del sector podrán retomar de forma ordinaria su actividad en las mismas condiciones que con anterioridad a la misma. Por todo lo anterior, actualmente se desconocen las consecuencias finales que el coronavirus tendrá en las actividades y en los resultados del Grupo Atom, que variarán en gran medida en función de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, de la capacidad de reacción y adaptación de los agentes económicos implicados, así como de los avances y resultados del proceso de vacunación. Por tanto, la crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global, aunque todavía inciertas, podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Atom.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

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 2020, 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.

Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 39 días, cumpliendo por lo tanto con el plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2017 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio (Ver nota 12.e Memoria consolidada).

HECHOS POSTERIORES

Ver nota 23 de la memoria consolidada de Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Para el año 2021, se espera todavía un entorno incierto función de cómo se desarrolle la situación sanitaria provocada por la pandemia denominada Covid-19 y su recuperación. Para ello, el Grupo Atom está centrando todos sus esfuerzos en la reapertura de los establecimientos hoteleros, cumpliendo siempre con la normativa sanitaria y de seguridad.

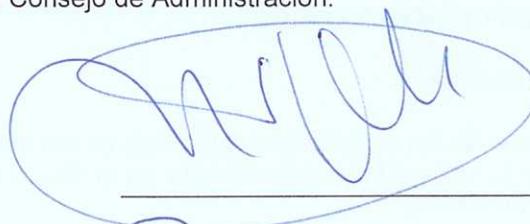
Grupo ATOM espera continuar adquiriendo activos de acuerdo con su estrategia inversora.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

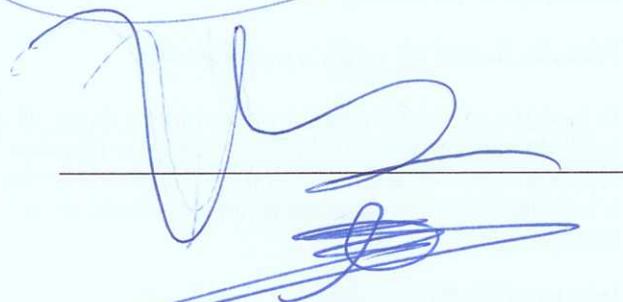
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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 2020 en su reunión del 10 de marzo de 2021. 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 finalizado el 31 de diciembre de 2020 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.

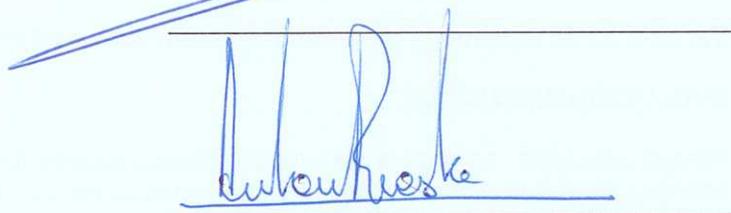
D. Víctor Martí Gilabert



D. Jaime Íñigo Guerra Azcona

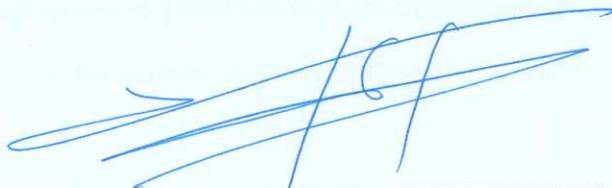


D. Alfonso Sáez Alonso Muñumer



D. Antonio Riestra Pita

D. Ignacio Díaz López



D. Javier Aparicio Paredes



Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, 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 2020, 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo

La Sociedad ostenta una participación directa del 100% de las participaciones sociales de las sociedades Atom Hoteles Iberia, S.L., Izan Benelux, S.A. y New Sanom Iberia, S.L. A su vez, ostenta una participación indirecta del 60% a través de New Sanom Iberia, S.L. en las participaciones sociales de la sociedad Valmy Management, S.L.. El total de participaciones representa un valor de 95.152.942 euros y el 22% del total del activo del balance adjunto.

Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo han sido explicadas de forma detallada en la nota 6.1 de la memoria adjunta, así como las normas contables que les aplican en la nota 4.3.

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

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

Hemos obtenido los estados financieros a 31 de diciembre de 2020 de las sociedades participadas y para cada una hemos comparado el valor contable de los fondos propios de la sociedad participada más las plusvalías tácitas con el valor de la inversión en el patrimonio de empresas del grupo de la Sociedad.

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias de dichas sociedades del grupo realizadas por los expertos independientes de la dirección a 31 de diciembre de 2020 sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

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

Por último, hemos comprobado si los desgloses incluidos en las notas 4.3 y 6.1 de la memoria adjunta resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración posterior al reconocimiento inicial de las inversiones inmobiliarias**

Al 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias ascienden a 176.444.860 euros y representan el 41% del total del activo.

Las inversiones inmobiliarias han sido explicadas de forma detallada en las notas 4.1 y 5 de la memoria adjunta.

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

A este fin, la Sociedad compara al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado de las mismas obtenido a través de valoraciones de expertos independientes.

El valorador externo contratado por la dirección de la Sociedad ha incluido una cláusula de incertidumbre material de valoración en sus informes. Esta cláusula indica que se debe atribuir a la valoración un menor grado de certidumbre y, en consecuencia, un mayor grado de atención, como resultado de la pandemia de COVID-19. Los administradores han realizado un análisis de sensibilidad de la valoración considerando escenarios adicionales que tengan en cuenta esta incertidumbre material para la evaluación de posibles impactos significativos (nota 5).

Dada la significatividad de las inversiones, así como el grado de incertidumbre asociado a las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en la metodología de valoración aplicada, la valoración de las inversiones inmobiliarias se considera como un aspecto más relevante de la auditoría.

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

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección a 31 de diciembre de 2020 sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación por escrito de su parte y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en la nota 5.
- Comparación del valor contable de las inversiones inmobiliarias con el valor incluido en la valoración.
- Contraste de la sensibilidad de la valoración en relación con la cláusula de incertidumbre material, como resultado de la pandemia de COVID-19, incluida por el valorador en sus informes.

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

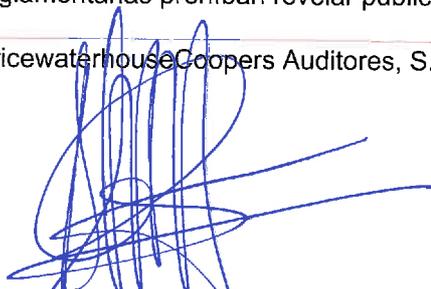
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretty Álvarez González (20208)

11 de marzo de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/00252

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
2020**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, located in the bottom left corner of the page.

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2020.
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.
- Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.
- Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2020	31.12.2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2020	31.12.2019
ACTIVO NO CORRIENTE		404.260.768	398.553.113	PATRIMONIO NETO		318.254.561	322.716.100
Inversiones inmobiliarias	5	176.444.860	178.520.116	FONDOS PROPIOS		318.254.561	322.716.100
Terrenos		65.904.863	65.904.863	Capital	8	32.288.750	32.288.750
Construcciones		110.058.537	112.609.203	Capital escriturado		32.288.750	32.288.750
Construcciones en curso		481.460	6.050	Prima de emisión	8	283.284.841	290.318.743
Inversiones empresas grupo y asociadas largo plazo	6	226.674.658	219.100.997	Participaciones Propias	8	(81.010)	-
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo		95.152.942	87.697.477	Reservas	8	(2.885.543)	(3.187.057)
Créditos a empresas	12	131.521.716	131.403.520	Resultado del ejercicio	3	5.647.523	3.295.664
Inversiones financieras a largo plazo	6	1.141.250	932.000	PASIVO NO CORRIENTE		100.020.849	82.858.870
Otros activos financieros		1.141.250	932.000	Deudas a largo plazo	9	100.020.849	82.858.870
ACTIVO CORRIENTE		22.726.216	17.074.405	Deudas con entidades de crédito		98.036.497	80.874.518
Existencias		-	2.234	Otros pasivos financieros		1.984.352	1.984.352
Anticipos a proveedores		-	2.234	PASIVO CORRIENTE		8.711.574	10.052.548
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.803.207	1.606.194	Deudas a corto plazo	9	8.401.902	9.443.582
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	1.324.978	283.015	Deudas con entidades de crédito		4.349.889	3.225.475
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6, 12	106.322	106.322	Derivados		526.564	207.068
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	1.371.907	1.216.857	Otros pasivos financieros		3.525.449	6.011.039
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6, 12	227.264	608.081	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		309.672	608.966
Periodificaciones a corto plazo		67.021	39.526	Acreeedores varios	9	216.606	592.216
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	19.628.724	14.818.370	Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	93.066	16.750
Tesorería		19.628.724	14.818.370				
TOTAL ACTIVO		426.986.984	415.627.518	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		426.986.984	415.627.518

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

	Notas	31.12.2020	31.12.2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	11.026.841	3.132.442
Prestaciones de servicios		11.026.841	3.132.442
Otros Ingresos de Explotación	11.2	2.914.978	3.144.364
Gastos de personal	11.4	(53.888)	(50.144)
Sueldos, salarios y asimilados		(40.874)	(38.118)
Cargas sociales		(13.014)	(12.026)
Otros gastos de explotación	11.3	(6.192.550)	(4.621.656)
Servicios exteriores		(5.102.792)	(4.255.066)
Tributos		(1.089.758)	(366.590)
Amortización del inmovilizado	11.5	(2.833.810)	(876.935)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	11.6	(108.584)	(509.632)
Ingresos Excepcionales	11.7	28.018	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.781.005	218.439
Ingresos financieros	11.7 y 12.1	3.795.407	4.080.638
De valores negociables y otros instrumentos financ. de grupo		3.795.407	4.080.638
Gastos financieros	9 y 11.8	(2.928.889)	(1.003.413)
Por deudas con entidades de crédito		(2.928.889)	(1.003.413)
RESULTADO FINANCIERO		866.518	3.077.225
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.647.523	3.295.664
Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		5.647.523	3.295.664

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

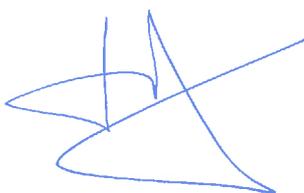
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	Notas	31.12.2020	31.12.2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	5.647.523	3.295.664
Total ingresos y gastos imputados directamente en patrimonio neto		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		5.647.523	3.295.664

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	Capital escriturado (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reserva Legal (Nota 8)	Reservas (Nota 8)	Participaciones Propias (Nota 8)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	TOTAL
SALDO INICIAL AL 1.01.2019	24.837.500	222.997.500	-	(2.478.350)	-	2.754.631	248.111.281
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	3.295.664	3.295.664
Operaciones con socios o propietarios	7.451.250	67.321.243	275.463	-	-	(2.754.631)	72.293.325
Aumento de capital (Nota 8)	7.451.250	72.277.125	-	-	-	-	79.728.375
Distribución del resultado (Nota 3)	-	-	275.463	-	-	(2.754.631)	(2.479.168)
Distribución de dividendos (Nota 8)	-	(4.955.882)	-	-	-	-	(4.955.882)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(984.170)	-	-	(984.170)
SALDO FINAL AL 31.12.2019	32.288.750	290.318.743	275.463	(3.462.520)	-	3.295.664	322.716.100
SALDO INICIAL AL 1.01.2020	32.288.750	290.318.743	275.463	(3.462.520)	-	3.295.664	322.716.100
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	5.647.523	5.647.523
Operaciones con socios o propietarios	-	(7.033.902)	-	329.566	-	(3.295.664)	(10.000.000)
Distribución del resultado (Nota 3)	-	-	-	329.566	-	(3.295.664)	(2.966.098)
Distribución de dividendos (Nota 8)	-	(7.033.902)	-	-	-	-	(7.033.902)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(28.052)	(81.010)	-	(109.062)
SALDO FINAL AL 31.12.2020	32.288.750	283.284.841	275.463	(3.161.006)	(81.010)	5.647.523	318.254.561

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
 (Expresado en euros)

	Notas	31.12.2020	31.12.2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.647.523	3.295.664
Procedente de operaciones continuadas		5.647.523	3.295.664
Ajustes del resultado		2.047.858	(1.690.658)
Amortización del inmovilizado	11.4	2.833.810	876.935
Ingresos financieros	11.5	(3.795.407)	(4.080.638)
Deterioro de inversiones inmobiliaria	11.6	108.584	509.632
Gastos financieros	11.7	2.928.889	1.003.413
Otros resultados		(28.018)	-
Cambios en el capital corriente		(1.702.801)	1.023.360
Deudores y otras cuentas a cobrar	6, 10, 13	(1.194.782)	(404.179)
Otros activos corrientes		523	(27.317)
Acreedores y otras cuentas a pagar	9.2, 10	(299.292)	407.504
Otros pasivos corrientes		-	(5.000)
Otros activos y pasivos no corrientes		(209.250)	1.052.352
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.678.155)	115.652
Pagos de intereses		(2.105.419)	(550.779)
Cobros de intereses		427.264	666.431
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		4.314.425	2.744.018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(11.031.382)	(163.865.546)
Empresas del grupo y asociadas	6	(10.164.244)	-
Inversiones inmobiliarias	5	(867.138)	(163.865.546)
Cobros por desinversiones		6.339.544	19.533.398
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(4.691.838)	(144.332.148)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(109.062)	78.744.205
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	(81.010)	78.744.205
Otros		(28.052)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		15.296.829	82.722.876
Emisión		21.660.657	90.569.211
Deudas con entidades de crédito	9.1	21.660.657	84.558.172
Otras deudas	9.2	-	6.011.039
Devolución		(6.363.828)	(7.846.335)
Deudas con entidades de crédito	9.1	(3.878.239)	(7.846.335)
Otras		(2.485.589)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(10.000.000)	(7.435.050)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		5.187.767	154.032.031
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		4.810.354	12.443.901
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		14.818.370	2.374.469
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	19.628.724	14.818.370

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(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.

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. Durante el ejercicio 2019 y el ejercicio 2018, la actividad de la Sociedad ha consistido en la explotación y arrendamiento de bienes inmuebles.

La Sociedad es cabecera, y posee el 100% de las participaciones del grupo de sociedades formado por New Sanom Iberia, S.L.U., Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (Antigua Atom Hotel Estación Granada S.L.U.) y Atom Benelux, S.A.

Con fecha 21 de junio de 2018, se elevó ante notario la escritura de fusión mediante la modalidad de absorción. Ver más detalles de estas operaciones en la Nota 6.1.

Con fecha 27 de septiembre de 2018, se elevó ante notario la 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.). Ver más detalles de estas operaciones en la Nota 6.1.

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

La Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2020, cuenta con 785 accionistas, que poseen el 100% de las acciones de la Sociedad, ninguno de ellos tiene control (Ver nota 8).

Régimen de SOCIMI

Con fecha 7 de junio de 2018, se comunicó a la Agencia Tributaria la opción por parte de la Sociedad por el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

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., 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 la Sociedad Dominante será el 7 de febrero de 2018 y 22 de marzo de 2018 respectivamente.

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

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

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

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

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

La Sociedad es dominante del Grupo Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, y como tal los requisitos de inversión establecidos se 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

- 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.

Así mismo 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.

La Sociedad cotiza en el MAB (Mercado Alternativo Bursatil) desde el 27 de noviembre de 2018.

El incumplimiento de tales condiciones supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período 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 período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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.

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.

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., forma parte, como Sociedad Dominante, de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

Las Cuentas Anuales son auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las Cuentas Anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

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.

2.1 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 el marco normativo de información financiera aplicable, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y los flujos efectivos de la Sociedad:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a la información a desglosar en la memoria.

2.2 Principios contables no obligatorios aplicados

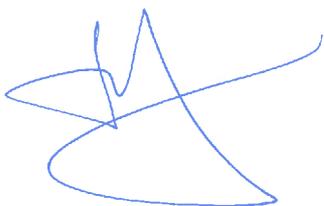
No se han aplicado otros principios contables no obligatorios para mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

2.3 Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad ha aplicado, entre otros, el principio de empresa en funcionamiento. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo de 14.014.641 euros.

2.4 Agrupación de partidas

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

2.5 Cambios en estimaciones contables

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

2.6 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 del ejercicio 2020, con las cifras del ejercicio 2019.

Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las Cuentas Anuales de la Sociedad, el Consejo de Administración ha 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.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Valoración de activos financieros

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias.

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

La Sociedad ha llevado a cabo un análisis de sensibilidad para las valoraciones del año 2020 en el que teniendo en cuenta la incertidumbre material de valoración incluida en el informe del experto independiente, 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 € 7.000.000 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 € 4.000.000 menos o € 4.500.000 más. Para el año 2019, si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese un 5% de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad se habría estimado en € 6.830.316 menos o € 7.142.256 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 € 4.981.391 menos o € 6.295.266 más. Teniendo en cuenta que los activos inmobiliarios de la Sociedad se encuentran valorados a coste amortizado (Nota 4.1) estas variaciones no tendrían un impacto directo significativo en el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias.

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, 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 los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Los flujos de efectivo futuros dependen de que se cumplan los presupuestos de los próximos cinco ejercicios, mientras que las tasas de descuento dependen del tipo de interés y de la prima de riesgo asociada a cada unidad generadora de efectivo.

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 el 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.

2.7 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 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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

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.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, 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 2019 aprobada por la Junta General de Accionistas el 29 de junio de 2020, es la siguiente:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (Beneficios)	5.647.523	3.295.664
	5.647.523	3.295.664
Aplicación		
Dividendos	5.082.771	2.966.098
Reserva Legal	564.752	329.566
	5.647.523	3.295.664

Se propone a la Junta 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 2020, una vez aplicados los resultados de la Sociedad, de conformidad con el párrafo anterior, en la cantidad de CINCO MILLONES OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL EUROS (5.082.771 €); y ii) las reservas disponibles de la Sociedad, de prima de emisión, en la cantidad de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE EUROS (4.917.229€) que se aplicará a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(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.

Los hoteles que se encuentran arrendados a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. 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 después del 1 de enero de 2008, 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.

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.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de las inversiones inmobiliarias con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

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

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de los años de vida útil estimada. Los respectivos bienes se amortizan en función de la vida útil y porcentaje de amortización que se indica a continuación:

	Vida útil	Amortización %
Construcciones	40	2,5%

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

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 del ejercicio en que se incurren.

Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

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 reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro de valor.

4.2 Arrendamientos

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.

Arrendamiento Financiero

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene contratos de arrendamientos financieros, así como a 31 de diciembre de 2019.

Arrendamiento Operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

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.

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

4.3 Activos financieros

Clasificación

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

Valoración inicial

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

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

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Inversiones financieras a largo y corto plazo" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de *factoring*, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores. La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

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.

4.4 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. En este sentido cabe mencionar que el Grupo tiene contratado instrumentos financieros derivados para cubrir flujos futuros ante variaciones del tipo de interés de la deuda financiera, que no califica de cobertura contable, por lo que las variaciones de valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Pasivos financieros mantenidos para negociar

Incluyen los pasivos financieros emitidos con la intención de readquirirlos en el corto plazo y los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura.

Estos pasivos financieros se reconocen y valoran con los mismos criterios que los activos financieros mantenidos para negociar.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

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

4.6 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

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

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

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.8 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

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.

Los ingresos derivados de la actividad de arrendamiento se reconocen en el ejercicio contable en que se prestan los servicios, durante la duración de los contratos y atendiendo a un método lineal.

4.9 Elementos Patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

4.10 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas participaciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta del correspondiente efecto fiscal, de los ingresos obtenidos.

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

intercambio de información tributaria.

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

4.11 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

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

4.12 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración.

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(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 2020 y 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Saldo final
31.12.2020			
Coste			
Terrenos	65.904.863	-	65.904.863
Construcciones	114.280.896	391.728	114.672.624
Construcciones en curso	6.050	475.410	481.460
Amortización acumulada			
Construcciones	(1.162.061)	(2.833.810)	(3.995.871)
Deterioros			
Deterioro	(509.632)	(108.584)	(618.216)
Valor neto contable	178.520.116	(2.075.256)	176.444.860

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Saldo final
31.12.2019			
Coste			
Terrenos	3.037.109	62.867.754	65.904.863
Construcciones	13.289.154	100.991.742	114.280.896
Construcciones en curso	-	6.050	6.050
Amortización acumulada			
Construcciones	(285.126)	(876.935)	(1.162.061)
Deterioros			
Deterioro	-	(509.632)	(509.632)
Valor neto contable	16.041.137	162.478.979	178.520.116

Descripción de los principales movimientos

La Sociedad adquirió durante el año 2019 los inmuebles de Meliá Valencia, Senator Cádiz, Exe Coruña, Labranda Isla Bonita, Labranda Riviera Marina y NH Las Tablas.

La Sociedad ha registrado a cierre de ejercicio 2020 un deterioro de 108.584 euros (509.632 euros en 2019).

El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos independientes. En relación con las inversiones inmobiliarias situadas en España, los valoradores independientes fueron Savills Aguirre Newman y Ernst & Young siendo la fecha de valoración el 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, respectivamente.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

La valoración realizada para los inmuebles de la Sociedad son:

Sociedad	2020 (1)	2019 (1)
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	185.300.000	191.300.000
Total	185.300.000	191.300.000

(1) La valoración del activo inmobiliario 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 Aguirre Newman a 30 de septiembre de 2020 se han situado entre el 6,5% y el 9% en función del activo (31-12-2019 la tasa de descuento se situaba entre el 7% y el 8,5%). Así mismo la Exit Yield utilizadas se han situado entre el 5% y el 7% (31-12-2019 se situaba entre el 5,3% y el 6,5%).

Siguiendo esta afirmación, así como la incertidumbre material de valoración incluida en el informe del experto independiente, la Sociedad ha llevado a cabo un análisis de sensibilidad para las valoraciones del año 2020 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 € 6.600.000 menos o € 7.000.000 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 € 4.000.000 menos o € 4.500.000 más. Para el año 2019, si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese un 5% de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad se habría estimado en € 6.830.316 menos o € 7.142.256 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 € 4.981.391 menos o € 6.295.266 más. Teniendo en cuenta que los activos inmobiliarios de la Sociedad se encuentran valorados a coste amortizado (Nota 4.1) estas variaciones no tendrían un impacto directo significativo en el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias.

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.

La metodología de valoración adoptada ambos valoradores, Savills Aguirre Newman y por Ernst & Young 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 del contrato 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 generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del período de arrendamiento y la reversión. Ello supone que la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del período, junto con la valoración de cada

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

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.

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 2020 y 2019 no existen elementos totalmente amortizados.

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

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

Otra información

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen compromisos de compra o de venta de inversiones inmobiliarias.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio relacionadas con las inversiones inmobiliarias.

En caso de que el sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se viesen afectados negativamente por cualquier causa (como la posible crisis del nombrado Coronavirus), los arrendatarios de los hoteles podrían sufrir descensos en su ratio de ocupación hotelera y 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

Asimismo, las diferentes noticias y acontecimientos surgidos desde principios del año 2020, podría tener un impacto sustancial negativo en el sector hotelero. No obstante, en el caso de Atom, cuya actividad es la adquisición de inmuebles de uso hotelero para su arrendamiento, la Sociedad no prevé, sobre la base de la información disponible a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales, del Informe de Gestión y de la información facilitada por los operadores hoteleros del Grupo Atom, un impacto directo en su actividad, resultados o situación financiera, todo ello en la medida en que, a la fecha actual, existe una exposición limitada de sus activos a estos acontecimientos, así como un importe de renta mínimo anual acordado con los operadores hoteleros del Grupo.

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 11.026.841 euros en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 (3.132.442 euros en 2019).

Los contratos de arrendamiento tienen una duración entre 5 y 18 años, no habiendo cuotas contingentes. Los contratos establecen una renta mínima garantizada que dependiendo del hotel se ha fijado entre 815.000 euros y 3.926.000 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 33%, dependiendo del hotel, sobre los ingresos totales, o
- Una horquilla que oscila entre el 10% y el 33% 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 al 31 de diciembre 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente, siguiendo el criterio de la renta mínima:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Hasta un año	12.603.552	12.380.833
Entre uno y cinco años	43.077.069	46.356.082
Mas de cinco años	55.058.554	64.383.092
	110.739.175	123.120.007

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, sin considerar el efectivo, es la siguiente:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
	Créditos y otros	Créditos y otros
Activos financieros a largo plazo		
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo	95.152.942	87.697.477
Créditos a empresas del grupo	131.521.716	131.403.520
Inversiones financieras a largo plazo	1.141.250	932.000
Activos financieros a corto plazo		
Clientes	1.324.978	283.015
Clientes, empresas del grupo y asociadas	106.322	106.322
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	227.264	608.081
	229.474.472	221.030.415

6.1 Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo

En esta categoría se incluyen las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo. Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el detalle es como sigue:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Instrumentos de patrimonio		
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	73.812.353	74.756.888
New Sanom Iberia, S.L.U.	12.940.589	12.940.589
Izan Benelux, S.A.	8.400.000	-
Total	95.152.942	87.697.477

En primer lugar, las participaciones de Atom Hoteles Iberia proceden de la fusión con Arvel S.à.r.l y Atom Estadio Jerez. El importe de las participaciones de Atom Hoteles Iberia es de 70.080.801 (Arvel S.a.r.l), 1.584.121 (Atom Hotel Estadio Jerez), más las suyas propias 3.091.966 euros.

En segundo lugar, en relación con las participaciones de New Sanom, S.L.U. (actualmente fusionada con Atom Hoteles Iberia, S.L.U.) proceden de la absorción por fusión de las sociedades Amble S.à.r.l y Bukasa Gestión S.L. El importe de estas participaciones era en el caso de Amble S.à.r.l de 6.570.289 euros y Bukasa Gestión, S.L. 4.692.667 euros, resultando un total de 11.265.956 euros. Posteriormente, en septiembre de 2018 se realizó la escisión de su filial, Valmy Management S.L.U. a favor de la sociedad New Sanom Iberia S.L.U. Tras esta operación societaria, y conforme a la normativa contable vigente, al no considerarse que se ha llevado a cabo a través de reducción de capital en New Sanom, S.L.U., las inversiones de la Sociedad en esta última han quedado registradas sin valor en libros, quedando toda la inversión en New Sanom Iberia S.L.U., provocando un ingreso por dividendo en 2018 (Nota 11.7).

Con fecha 27 de noviembre de 2018, el Socio Único de Atom Hoteles Ibería, 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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

Mercantil el 8 de mayo de 2019, haciendo la misma efectiva con efectos contables retroactivos desde el 27 de noviembre de 2018. La fusión se realiza sin ampliación de capital.

Con fecha 24 de enero de 2020, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de la sociedad belga Atom Benelux, S.A., constituida el 3 de mayo de 2000. Esta Sociedad no cotiza en Bolsa.

Participaciones en empresas del grupo a 31 de diciembre de 2020

Nombre	Forma Jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos de voto	
			Directo (%)	Indirecto (%)	Directo (%)	Indirecto (%)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sociedad Limitada Unipersonal	Alquiler de bienes inmobiliarios	100	-	100	-
Atom Benelux, S.A.	Sociedad Limitada	Alquiler de bienes inmobiliarios	100	-	100	-
New Sanom Iberia, S.L.U.	Sociedad Limitada Unipersonal	Alquiler de bienes inmobiliarios	100	-	100	-
Valmy Management, S.L.	Sociedad Limitada	Alquiler de bienes inmobiliarios	-	60	-	60

Participaciones en empresas del grupo a 31 de diciembre de 2019

Nombre	Forma Jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos de voto	
			Directo (%)	Indirecto (%)	Directo (%)	Indirecto (%)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sociedad Limitada Unipersonal	Alquiler de bienes inmobiliarios	100	-	100	-
New Sanom Iberia, S.L.U.	Sociedad Limitada Unipersonal	Alquiler de bienes inmobiliarios	100	-	100	-
Valmy Management, S.L.	Sociedad Limitada	Alquiler de bienes inmobiliarios	-	60	-	60

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 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

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

(Euros) Sociedad	Patrimonio Neto				Resultado de explotación D/(H)	Resultado del ejercicio D/(H)	Valor en libros de la participación D/(H)
	Capital D/(H)	Prima de emisión D/(H)	Reservas D/(H)	Socios Externos D/(H)			
Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (1)	385.914	980.695	85.597.990	-	2.059.662	(7.909.584)	73.812.353
Atom Benelux, S.A. (1)	4.089.872	-	(677.192)	-	(221.685)	(235.876)	8.400.000
New Sanom Iberia, S.L.U. (*) (1)	3.000	14.428.784	286.147	(4.033.233)	(550)	(549)	12.940.589
							95.152.9422

(1) Datos no auditados

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

La sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. firmó un contrato de financiación con el Deutsche Bank con fecha 10 de julio de 2018. La Sociedad presta las siguientes garantías reales en virtud de dicha financiación a favor del Deutsche Bank (i) hipoteca de los inmuebles de su propiedad (ii) prenda de las participaciones sociales en Atom Hoteles Iberia, S.L.U. y (iii) prenda de derechos de crédito derivados de préstamos intragrupo y pólizas de seguros suscritas por la Sociedad.

Adquisiciones

Con fecha 24 de enero de 2020, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de la sociedad belga Atom Benelux, S.A., constituida el 3 de mayo de 2000. Esta Sociedad no cotiza en Bolsa.

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

Contraprestación	Euros
Efectivo pagado	8.400.000
Total contraprestación	8.400.000
Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
Inversiones inmobiliarias	8.223.985
Inmovilizado material	28.145
Activos financieros	39.439
Clientes	50.122
Créditos con Administraciones Públicas	21.175
Periodificaciones a corto plazo	357
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	208.752
Pasivos financieros	(110.833)
Proveedores	(61.142)
Total activos netos identificables	8.400.000

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

6.2 Otros activos financieros

El detalle de otros activos financieros a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Activos financieros a largo plazo		
Otros activos financieros	1.141.250	932.000
	1.141.250	932.000

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.

6.3 Créditos y partidas a cobrarInversiones en empresas del grupo

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
Créditos a empresas del grupo	131.521.716	131.403.520
	131.521.716	131.403.520

El detalle de los créditos a empresas del grupo a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	129.757.473	131.403.520
Izan Benelux, S.A.	1.764.243	-
	131.521.716	131.403.520

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

- Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad concedió a Amble S.à.r.l una línea de crédito hasta un límite de 16.100.000 euros, de la que tiene dispuestos actualmente 8.621.821 euros (2019: 16.044.001 euros).
- Con fecha 22 de febrero de 2018, la Sociedad concedió a Bukasa Gestión S.L. una línea de crédito hasta un límite de 3.500.000 euros. A 31 de diciembre de 2020, no hay importe alguno dispuesto. (2019: 1.849.079 euros).
- Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad concedió a Arvel S.à.r.l una línea de crédito hasta un límite de 111.000.000 euros por la que se ha dispuesto 110.687.483 euros (2019: 105.187.483 euros).
- Con fecha 9 de julio de 2018, la Sociedad concedió a Atom Hoteles Iberia, S.L.U. una línea de crédito hasta un límite de 17.000.000 euros. A 31 de diciembre de 2020, no hay importe alguno dispuesto (2019: 1.228.748 euros).

El conjunto de estos créditos ha devengado unos intereses durante 2019 de 3.778.517 euros (4.080.015 euros en 2019).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

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, de los que ha dispuesto 1.750.052 euros. Esta póliza, durante el año 2020 ha devengado unos intereses de 14.191 euros.

En ambos casos el vencimiento es a los 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.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	1.324.978	283.015
Cientes, empresas del grupo y asociadas	106.322	106.322
	1.431.300	389.337

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

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Cuentas corrientes a la vista	19.628.724	14.818.370
	19.628.724	14.818.370

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante tiene una caja restringida de 358.164 euros que será de libre disposición, una vez satisfecho el servicio a la deuda.

8. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOSCapital 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 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en 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.

La prima de emisión es de libre disposición.

El detalle del capital y prima de emisión al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Euros	Capital Escriturado	Prima de Emisión
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

La Sociedad a 31 de diciembre de 2020, cuenta con 785 accionistas, que poseen el 100% de las acciones de la Sociedad, y ninguno de ellos tiene control.

El detalle de los principales accionistas al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Bankinter, S.A.	5,35%	5,35%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	1,55%	1,55%
<i>Subtotal Grupo Bankinter</i>	<i>6,90%</i>	<i>6,90%</i>
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.	5,15%	5,15%
	25,93%	25,93%

Reservasa) 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

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.

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 2020 es de 3.490.573 euros (3.462.520 euros en 2019). 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; el importe de esta comisión asciende a 797.284 euros en 2019.

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

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de credito 31.12.2020	Derivados y Otros 31.12.2020	Total 31.12.2020
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	98.036.497	-	98.036.497
Otros pasivos financieros	-	1.984.352	1.984.352
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	4.349.889	-	4.349.889
Otros pasivos financieros	-	4.052.013	4.052.013
Proveedores	-	216.606	216.606
	102.386.386	6.252.971	108.639.357

(Euros)	Deudas con entidades de credito 31.12.2019	Derivados y Otros 31.12.2019	Total 31.12.2019
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	80.874.518	-	80.874.518
Otros pasivos financieros	-	1.984.352	1.984.352
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	3.225.475	-	3.225.475
Otros pasivos financieros	-	6.218.107	6.218.107
Proveedores	-	592.216	592.216
	84.099.993	8.794.675	92.894.668

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

9.2 Desglose por vencimientos

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

Euros	2021	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
Préstamos	4.349.889	4.375.981	4.458.567	4.541.411	4.960.517	82.338.805	105.025.170
Derivados	526.564	-	-	-	-	-	526.564
Deudas comerciales	216.606	-	-	-	-	-	216.606
Otros pasivos financieros	3.525.449	-	-	-	-	1.984.352	5.509.801
Total pasivos financieros	8.618.508	4.375.981	4.458.567	4.541.411	4.960.517	84.323.157	111.278.141

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

9.3 Desglose de débitos y partidas a pagar por conceptos

9.3.1) Deudas con entidades de crédito.

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Sociedad	Entidad prestataria	Nota	Corriente	No corriente	Total
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha	a)	425.942	8.974.675	9.400.617
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander	b)	1.146.142	25.738.202	26.884.344
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Liberbank	c)	320.267	7.047.767	7.368.034
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Caixabank	d)	1.495.534	36.249.320	37.744.854
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	e)	578.571	12.219.427	12.797.998
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Novobanco	f)	383.433	7.807.106	8.190.539
Total			4.349.889	98.036.497	102.386.386

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. Los administradores de la Sociedad consideran que se cumplen los ratios anteriormente mencionados.

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%.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

c) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad Dominante el 16 de diciembre de 2019 por la entidad 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.

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%.

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 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 2020 y 31 de diciembre de 2019 han sido los siguientes:

31/12/2020	Entidad prestataria	Nota	Euros
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha		239.165
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander		797.109
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Liberbank		147.295
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Caixabank		1.292.760
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		214.956
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Novobanco		148.677
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Bankinter		88.927
Total		16	2.928.889

31/12/2019	Entidad prestataria	Nota	Euros
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha		145.425
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander		504.588
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Liberbank		6.524
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Caixabank		249.093
Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (*)	Bankia		60.616
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Bankinter		37.167
Total		16	1.003.413

(*) La deuda de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. con Bankia se correspondía con un préstamo ya cancelado con fecha 29 de abril de 2019.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

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 2020:

Sociedad	Nominal vivo	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.		20/12/2019	18/12/2026	526.564
Total				

9.3.2) Otros pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
A largo plazo		
Otros pasivos financieros	1.984.352	1.984.352
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	216.606	592.216
Otros pasivos financieros	4.052.013	6.218.107
	6.252.971	8.794.675

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

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.

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

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	1.371.907	1.216.857
	1.371.907	1.216.857
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	4.596	14.972
Seguridad Social	(56)	1.421
IVA	88.526	357
	93.066	16.750

10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad es una SOCIMI, lo que significa que el tipo impositivo aplicable a los efectos del cálculo del Impuesto sobre Sociedades es del 0%.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

El Régimen de SOCIMI es optativo y se aplica también a los socios de la Sociedad. 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.

Es incompatible con cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII del Ley 27/2014 que establece el Impuesto sobre Sociedades, excepto:

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

Debido a este régimen el importe del Impuesto de Sociedades es cero.

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

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumento	Disminución	Total
31.12.2020			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones Continuas	5.647.523	-	5.647.523
Impuestos sobre Sociedades			
Operaciones Continuas	5.647.523	-	5.647.523
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	308.482	(199.898)	108.584
Base imponible (resultado fiscal)	5.956.005	(199.898)	5.756.107
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible fiscal	5.956.005	(199.898)	5.756.107
Tipo impositivo			0%
Haciendo pública a devolver / Ingresar			-

Las diferencias permanentes se corresponden con los gastos de ampliación de capital registrados en el patrimonio neto (Nota 8).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene abierto a inspección solamente los ejercicios 2020, 2019 y 2018 (año de constitución). En opinión de los Administradores, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Segmentación por categorías de actividades		
Arrendamiento de Hoteles (Nota 5.1)	11.026.841	3.132.442
	11.026.841	3.132.442
Segmentación por mercados geográficos		
España	11.026.841	3.132.442
	11.026.841	3.132.442

Con fecha 19 de febrero de 2021, el ICAC publicó consulta sobre el tratamiento contable bajo PGC, para arrendadores y arrendatarios, de concesiones de renta a consecuencia de la crisis generada por la COVID-19. De esta forma, en los supuestos en 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.

11.2 Otros ingresos de explotación

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Otros ingresos de explotación	2.914.978	3.144.364
	2.914.978	3.144.364

La partida de "Otros ingresos de explotación" se corresponde con la refacturación de los costes de gestión reportados por el vehículo en función del GAV.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

11.3 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Servicios exteriores		
Reparaciones	2.722	755
Servicios profesionales independientes	578.017	632.517
Costes de Estructura	4.335.192	3.536.350
Primas de seguros	128.086	56.539
Servicios bancarios	806	948
Publicidad	22.621	600
Otros Servicios	9.917	4.057
Comunidad de Propietarios	25.431	23.300
Otros tributos (IBI)	1.074.416	365.254
Otros Impuestos Municipales	15.342	1.336
	6.192.550	4.621.656

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 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%.
 - o 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 Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L. con el objetivo de delegar a Global Myner Advisors Hotels Capital

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

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

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

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

A 31 de diciembre de 2020, el epígrafe de servicios profesionales independientes incluye 1.964.837 euros (1.739.510 euros a 31 de diciembre de 2019) de honorarios fijos a favor de la Sociedad Bankinter, S.A. y 2.384.356 euros a 31 de diciembre de 2020 (1.983.726 euros a 31 de diciembre de 2019) 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 X).

En el epígrafe de tributos, el principal concepto es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), por importe de 1.074.416 euros a 31 de diciembre de 2020 (365.254 euros a 31 de diciembre de 2019).

11.4 Gastos del personal

El detalle de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	40.874	38.118
Cargas sociales		
Seguridad social	13.014	12.026
	53.888	50.144

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene contratado un empleado, y la plantilla media durante el ejercicio ha sido de un empleado (1 hombre para el año 2020 y 1 hombre para el año 2019).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

11.5 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	2.833.810	876.935
	2.833.810	876.935

11.6 Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado

El detalle de los deterioros a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 5)	108.584	509.632
	108.584	509.632

11.7 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Otros ingresos financieros con empresas de grupo (Nota 12)	3.795.407	4.080.638
	3.795.407	4.080.638

11.8 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	2.928.889	1.003.413
	2.928.889	1.003.413

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2020, 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
Vaimy Management, S.L.	Empresa del grupo
Bankinter, S.A.	Accionista

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

12.1 Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Sociedad participada (Atom Hoteles Iberia)	Sociedad participada (Atom Benelux)	Empresa del Grupo (Valmy)	Total
Ejercicio 31.12.2020				
Cientes, empresas del grupo	-	-	106.322	106.322
Creditos a empresas del grupo	129.757.473	1.764.243	-	131.521.716
Inversiones en empresas del grupo	222.264	4.768	232	227.264
Total	129.979.737	1.769.011	106.554	131.855.302

	Sociedad participada (Atom Hoteles Iberia)	Sociedad participada (New Sanom Iberia)	Empresa del Grupo (Valmy)	Total
Ejercicio 31.12.2019				
Cientes, empresas del grupo	-	-	106.322	106.322
Creditos a empresas del grupo	131.403.520	-	-	131.403.520
Inversiones en empresas del grupo	604.225	3.856	-	608.081
Total	132.007.745	3.856	106.322	132.117.923

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

(Euros)	Sociedad participada (Atom Iberia)	Sociedad participada (Atom Benelux)	Accionista (Bankinter)	Total
Ejercicio 31.12.2020				
Ingresos financieros	3.778.517	14.191	-	3.792.708
Otros ingresos de explotación	2.857.634	57.344	-	2.914.978
Compra de bienes y recepción de servicios	-	-	(1.501.817)	(1.501.817)
Total	6.636.151	71.535	(1.501.817)	5.205.869

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

(Euros)	Sociedad participada (Atom Iberia)	Accionista (Bankinter)	Empresa del Grupo (Valmy Management)	Total
Ejercicio 31.12.2019				
Ingresos financieros	4.080.016	-	-	4.080.016
Otros ingresos de explotación	2.957.199	-	187.165	3.144.364
Compra de bienes y recepción de servicios	-	(2.585.408)	-	(2.585.408)
Total	7.037.215	(2.585.408)	187.165	4.638.972

13. ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCION

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

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 se han devengado 12.870 euros (17.160 euros a 31 de diciembre de 2019) en concepto de dietas y remuneraciones a favor del Consejo de Administración de la Sociedad. Asimismo, tampoco disfruta de ningún tipo anticipo de préstamo, seguro de vida, plan de pensiones ni beneficio por ningún otro concepto.

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 2020.

	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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

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.

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 Sociedad tiene como clientes a seis operadores de primer orden, con los que tiene suscritos contratos de alquiler a largo plazo. Según el contrato, el pago fijo se deberá realizar dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes.

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.

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).

Riesgo de tipo de cambio

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

14.3 Riesgo de liquidez

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

14.4 Otros riesgos

El sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se han visto afectados negativamente por el denominado Covid-19, por lo que los arrendatarios de los hoteles han sufrido descensos en su ratio de ocupación hotelera y 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 provisiones o estimaciones.

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

Asimismo, las diferentes noticias y acontecimientos surgidos desde principios del año 2020, podría tener un impacto sustancialmente negativo en el sector hotelero. No obstante, en el caso de Atom, su modelo de negocio está basado en rentas mínimas garantizadas acordadas con los operadores hoteleros del Grupo. En los casos en los que el Grupo Atom ha llegado a un acuerdo, estos han estado basados en el diferimiento del pago de las rentas mínimas garantizadas por contrato, buscando siempre una solución satisfactoria para el arrendador y arrendatario.

La actividad del Grupo permanece estable, al igual que los resultados del año 2020, que muestran la resiliencia de la cartera y de su modelo de negocio.

A la luz de todos estos acontecimientos, el Grupo ha centrado todos sus esfuerzos en asegurar la viabilidad financiera de la empresa tanto a corto como a largo plazo. Es por ello, que ha analizado la situación individual de cada uno de sus activos hoteleros, intentando buscar la mejor solución tanto para el Grupo como para sus inquilinos. Estas soluciones, han estado basadas, mayoritariamente, en acuerdos en el diferimiento del pago de determinadas mensualidades de la renta mínima garantizada descrito en los contratos de arrendamiento.

El modelo defensivo de Atom, en el que predominan las rentas mínimas garantizadas, le ha permitido cobrar más del 75% de las rentas presupuestadas para este 2020 previo al estallido del Covid-19 (según hecho relevante publicado el 19 de enero de 2021 por la Compañía). El importe no cobrado con respecto al presupuesto inicial corresponde en su mayoría a rentas variables que por la situación del mercado no se han devengado, y por aplazamientos llevado a cabo con sus arrendatarios. Actualmente, el grupo cuenta únicamente con un 6% de sus rentas pendientes de negociación.

Este modelo defensivo de Atom con un alto porcentaje de rentas mínimas garantizadas, le ha llevado a cobrar durante este primer semestre, el 87% de las rentas fijas, aplazar un 9% de mutuo acuerdo con los inquilinos y tener sólo un 4% en negociación.

La afeción de esta pandemia en el Grupo se encuentra en las rentas variables que generan sus activos. En los últimos años, esta renta variable ha sido en torno al 10%-12% de su cifra de ingresos. A 31 de diciembre de 2020 no se ha registrado importe alguno de renta variable.

Igualmente, en función de lo anteriormente comentado con la ocupación, el precio medio diario por habitación, y el cierre de los hoteles durante el periodo obligatorio decretado, las valoraciones de los inmuebles realizadas por un experto independiente, Savills Aguirre Newman, se han visto afectadas, si bien, considerando que los contratos de arrendamiento son a largo plazo con un importe de renta

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

mínima garantiza muy elevado la cartera del Grupo ha disminuido su valor en un 3,44% con respecto a diciembre de 2019 (Ver Nota 4.c). Savills Aguirre Newman ha emitido su valoración a 30 de septiembre de 2020 en base a una "incertidumbre material de la valoración" según VPGA 10 de la Valoración RICS - Estándares globales. Consecuentemente, debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención.

Los administradores de la Sociedad, teniendo en cuenta lo indicado por el valorador en sus informes, han realizado un análisis de sensibilidad de los resultados de la valoración, considerando escenarios adicionales a los considerados en análisis anteriores, para evaluar los impactos que pudieran derivar de cambios en las variables clave que determinan el valor de las inversiones inmobiliarias.

La pandemia del Covid-19 ha afectado, y continúa afectando de forma significativa tanto a los mercados domésticos como mundiales, con especial incidencia en el sector turístico. Aun así, su impacto en la actividad inmobiliaria del Grupo sigue siendo incierta y de difícil predicción.

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 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:

	2020	2019
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	21	24
Ratio de operaciones pagadas	21	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	390	65
(Euros)		
Total pagos realizados	7.262.492	3.731.450
Total pagos pendientes	14.555	592.216

15.2 Contingencias

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 surgidos en el curso normal del negocio.

15.3 Aavales

La Sociedad no tiene ningún aval concedido a fecha 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

15.4 Honorarios de auditores de cuentas.

Los honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 134.700 euros (70.000 euros en 2019), así como 3.000 euros (0 euros en 2019) 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.
- 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 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 2019: por importe de 7.033.902 euros, según acta de la Junta General de 29 de junio de 2020.
 - Ejercicio 2018: por importe de 4.955.882 euros, según acta de la Junta General de 8 de abril de 2019.
- No se ha producido ninguna distribución de dividendos con cargo a reservas.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

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

	Inmueble	Ciudad	Fecha adquisición
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	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 HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(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 86,4% 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 92,4% 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.

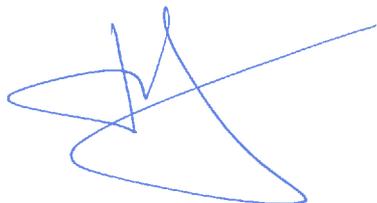
ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no se han puesto de manifiesto asunto alguno susceptible de modificar las mismas o ser objeto de información adicional a la incluida en las presentes cuentas anuales.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**
(Expresado en euros)**INFORME DE GESTIÓN INDIVIDUAL DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020****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 6.626 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	384	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)
B&B Granada	Granada	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22/03/2018	81	4*	Hoteles H2 Andalucía, 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.
Total					6.626		

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(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. 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 785 accionistas (a 31 de diciembre de 2020), 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.

	31.12.2020
Bankinter, S.A.	5,35%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	1,55%
<i>Subtotal Grupo Bankinter</i>	<i>6,90%</i>
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.	5,15%
	25,93%

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

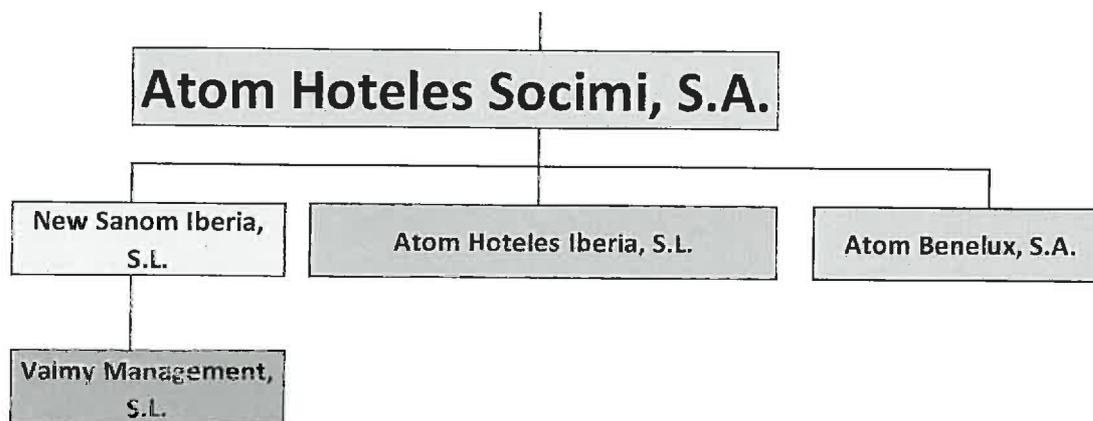
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

2. EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Estructura de capital

A lo largo del ejercicio 2020, el Grupo ATOM ha realizado la compra de una sociedad belga (Atom Benelux, S.A.), por un importe de 8.400.000€.

Tras esta compra de sociedad, el Grupo ha quedado configurado de la siguiente manera:



Actividad inversora

Durante el ejercicio el grupo ATOM Hoteles adquirió 1 hotel por un importe total de 8.400.000 euros, a través de una sociedad belga.

Hotel	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Coste Inversión Inmobiliaria
Trademark Avenue Louise	Bruselas (Bélgica)	Atom Benelux, S.A.	100%	24/01/2020	8.400.000
Total					8.400.000

En el ejercicio 2020 el Grupo ATOM ha llevado a cabo reformas en los inmuebles por un importe total de 754.461 euros con el objeto de incrementar el valor de los activos de su cartera. Un detalle de esas actuaciones es el siguiente:

Hotel	Importe
Senator Cádiz	7.214
Exe Coruña	3.185
Labranda Costa Mogán	11.617
Labranda Suites Costa Adeje	16.635
NH Las Tablas	353.075
Meliá Valencia	362.735
Total	754.461

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresado en euros)

Cuenta de Resultados

Al cierre del ejercicio 2020, los ingresos ordinarios de Atom han ascendido a €11.875 miles, siendo todos ellos por el arrendamiento de bienes hoteleros. El EBITDA recurrente ha sido de €8.571 miles y un resultado del ejercicio de €6.201 miles.

Miles de Euros	31/12 /2020
Importe neto de la cifra de negocios	11.027
Otros Gastos de explotación	(6.218)
EBITDA	4.809
Amortización del inmovilizado	(2.834)
Deterioros de inmovilizado y comerciales	(109)
EBIT	1.866
Otros ingresos de explotación	2.915
Resultado financiero neto	867
Resultado antes de impuestos	5.648
Resultado del ejercicio	5.648

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

Al 31 de diciembre de 2020, el detalle del pasivo corriente y no corriente es el siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de credito 31.12.2020	Derivados y Otros 31.12.2020	Total 31.12.2020
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	98.036.497	-	98.036.497
Otros pasivos financieros	-	1.984.352	1.984.352
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	4.349.889	-	4.349.889
Otros pasivos financieros	-	4.052.013	4.052.013
Proveedores	-	216.608	216.608
	102.386.386	6.252.973	108.639.359

El cuadro de vencimiento de la deuda se muestra en la nota 9.a) de la memoria individual.

Indicadores de liquidez

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo presentaba los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y pasivos corrientes), €14.015 miles.
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos y los pasivos corrientes), 2,61.
- 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), 1,03.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

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 valor de mercado de los activos y se excluyen determinadas partidas, como el valor razonable de instrumentos financieros de cobertura)

	31/12/2020	
	€ millones	€ por acción
EPRA NAV	358,3	11,10

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:

	Total Acciones
Balance a 30/09/2020	15.000
Adquisiciones	6.328
Desinversiones	11.888
Balance a 31/12/2020	9.440
% total de acciones	0,03%

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

CONTRIBUCIÓN FISCAL ATOM

Durante el ejercicio 2020, el ATOM ha participado con una contribución tributaria total por importe de 2.290 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	1.074	IVA/IGIC	292
SS Empresa	13	IRPF/IRNR Dividendo	530
ITPyAJD	320	IRPF/IRNR Empleados y profesionales	43
Tasas	15	SS Empleados	3
Total	1.422	Total	868

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.

4. 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 y la información pública de la Sociedad disponibles en cada momento, los accionistas y/o potenciales inversores deben tener en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase o agravase, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de ATOM, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

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

El orden en el que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

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 2020.

El importe total, de la Sociedad, de las "Deudas a largo plazo" (98.036.497 euros) y "Deudas a corto plazo" (4.349.889 euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación individual auditado a 31 de diciembre de 2020 asciende a 102.386.386 euros, importe que representa un apalancamiento del 45%, 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 (185.300.500 euros), de acuerdo con el informe emitido por Savills Aguirre Newman con fecha 16 de octubre de 2020.

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.

Riesgo derivado de la variación en los tipos de interés.

En lo relativo a los tipos de interés, a 31 de diciembre de 2020 el 46% (47.145.471 euros) del saldo neto contable total de las deudas del Grupo con entidades de crédito (102.386.386 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 37.744.854 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 2020.

La Sociedad 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 de la Sociedad.

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

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 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 2020 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 € 6.600.000 menos o € 7.000.000 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 € 4.000.000 menos o € 4.500.000 más.

Además, el Grupo, ha llevado a cabo un análisis en toda su cartera de activos en el que si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados variase en 50 puntos básicos de las estimaciones de la dirección, el importe en libros de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en 25.900.000 euros menos o 24.800.000 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 importe en libros de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en 20.800.000 euros menos o 25.500.000 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. Por tanto, en el actual contexto del COVID -19, dichas proyecciones están sometidas a un componente adicional de incertidumbre (ver apartado de Riesgo de Mercado)

Riesgo de no cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

La Sociedad no hizo públicas sus previsiones o estimaciones para el ejercicio 2020 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

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

Desde principios del año 2020 se está viviendo a nivel global una gran incertidumbre derivada de los acontecimientos en torno a la expansión del coronavirus SARS-CoV-2, causante de la enfermedad denominada COVID-19, declarada “pandemia” por la Organización Mundial de la Salud (OMS) en marzo de 2020.

Ante la rápida propagación del coronavirus a nivel mundial, fueron numerosos los Estados, incluido el español, cuyos gobiernos tomaron decisiones sin precedentes como el establecimiento de restricciones de libertad de movimientos de los ciudadanos y el cierre de fronteras, tanto nacionales como intracomunitarias. En este sentido, y a modo enunciativo, el 14 de marzo de 2020 se aprobó en España el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 (modificado por el Real Decreto 465/2020, de 17 de marzo) y el 17 de marzo de 2020 el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 con el objeto de mitigar las consecuencias económicas y sociales en España del COVID-19. En lo que respecta al sector hotelero (sector de actividad del Grupo), el gobierno español aprobó el 19 de marzo de 2020 la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo que supuso la suspensión temporal de la apertura al público de los establecimientos de alojamiento turístico.

Posteriormente, a partir de junio de 2020, se fueron flexibilizando los confinamientos decretados en toda Europa y en julio de 2020 se produjo la reapertura gradual de las fronteras intracomunitarias. No obstante, han sido numerosos los Estados que, tras la referida flexibilización de las medidas adoptadas, han vuelto a imponer nuevas limitaciones y restricciones a la libertad de movimiento de los ciudadanos como, por ejemplo, cuarentenas para los turistas que regresan de determinados países, incluido España.

En este sentido, el 25 de octubre de 2020 se declaró un nuevo estado de alarma en España a través del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, prorrogado desde el 9 de noviembre de 2020 hasta el 9 de mayo de 2021 por el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, para dar, entre otras cuestiones, amparo legal a las referidas limitaciones y restricciones. A pesar de que los avances en el desarrollo de un remedio eficaz contra el COVID-19 en forma de vacuna han sido significativos, las autoridades competentes continúan adoptando restricciones sobre la libre movilidad de las personas con el objeto de frenar la propagación del COVID-19 y, por tanto, no puede descartarse la potencial adopción de medidas aún más restrictivas (como el confinamiento domiciliario) que, consecuentemente, tendrían un mayor impacto en la actividad económica del Grupo. Para más información en relación con la situación económica de España derivada de la crisis sanitaria del COVID-19, véase el factor de riesgo “La actividad del Grupo se concentra en España”.

En consecuencia, el sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se están viendo afectados negativamente por la crisis sanitaria del COVID-19 (véase el punto 2.2.3 del Documento de Registro en el que se incluye una breve descripción del sector hotelero en España). Los distintos actores del sector han tenido y tienen que enfrentarse todavía a numerosas dificultades sin

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

precedentes, tales como (i) la reducción e incluso nuevas interrupciones de ingresos como consecuencia de, entre otras cuestiones, la disminución o suspensión de su actividad; y (ii) tensiones de tesorería que pueden conllevar problemas de liquidez y que requieren de un control exhaustivo del gasto, así como la búsqueda continua de la eficiencia en la corriente de ingresos y, en ocasiones, de financiación adicional o renegociación de las condiciones de financiación en curso.

En línea con lo previsto en la normativa que entró en vigor para hacer frente a la misma, principalmente, el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, el Grupo Atom ha mantenido y mantiene conversaciones con todos los operadores arrendatarios sobre cada uno de los activos, alcanzando acuerdos basados principalmente en el diferimiento del pago de determinadas mensualidades de las rentas mínimas garantizadas por los contratos de arrendamiento, sin que ningún operador haya manifestado hasta la fecha su voluntad de resolver unilateralmente su contrato de arrendamiento.

Actualmente, el 47% de los hoteles propiedad del Grupo Atom (excluyendo aquellos hoteles que se encuentran cerrados por reforma o que están cerrados en la medida en que solo abren en determinadas temporadas del año) tienen abiertos al público sus establecimientos tras implementar los correspondientes protocolos y medidas de seguridad e higiene, entre las que se incluyen limitaciones de aforo. No obstante, los arrendatarios de los hoteles propiedad del Grupo podrían tener que enfrentarse a una agravamiento de la situación del sector turístico (incluso con nuevos cierres de sus establecimientos hoteleros, incluido cierres individuales) o a que la situación actual del sector de baja ocupación hotelera se mantenga durante un periodo prolongado de tiempo, 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 anticipada de dichos contratos. Adicionalmente, sin perjuicio de que en todos los contratos de arrendamiento de los establecimientos hoteleros propiedad del Grupo Atom se ha acordado con los arrendatarios una renta mínima fija anual, la mayoría de dichos contratos contienen cláusulas que contemplan un componente variable en las rentas pactadas en función de determinados ingresos obtenidos por sus arrendatarios, lo que implicaría un descenso de los ingresos del Grupo por este concepto o incluso su no devengo.

Sin perjuicio de los avances en el proceso de vacunación contra el COVID-19, se desconoce la evolución que tendrá la crisis sanitaria y el alcance que, en su caso, puedan tener futuras medidas destinadas a contener una posible nueva propagación del virus o mutación del mismo tanto en España como en el resto del mundo y, por tanto, el impacto que el desarrollo de la pandemia tendrá desde un punto de vista económico y social y, en particular, en determinados sectores como el hotelero. Por tanto, no existe certeza sobre en qué momento y en qué condiciones los operadores del sector podrán retomar de forma ordinaria su actividad en las mismas condiciones que con anterioridad a la misma.

Por todo lo anterior, actualmente se desconocen las consecuencias finales que el coronavirus tendrá en las actividades y en los resultados del Grupo Atom, que variarán en gran medida en función de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, de la capacidad de reacción y adaptación de los agentes económicos implicados, así como de los avances y resultados del proceso de vacunación. Por tanto, la crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global, aunque todavía inciertas, podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Atom.

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

Personal

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad y el Grupo tiene 1 empleado.

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 (Ver nota 15.1 Memoria).

8. HECHOS POSTERIORES

Véase nota 17 de la memoria.

9. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Para el año 2021, se espera todavía un entorno incierto en función de cómo se desarrolle la situación sanitaria provocada por la pandemia denominada Covid-19 y su recuperación. Para ello, el Grupo Atom está centrando todos sus esfuerzos en la reapertura de los establecimientos hoteleros, cumpliendo siempre con la normativa sanitaria y de seguridad.

Grupo ATOM espera continuar adquiriendo activos de acuerdo con su estrategia inversora.



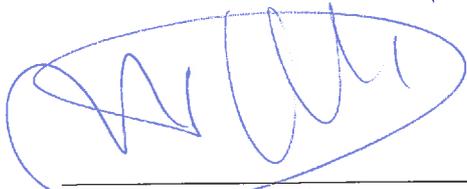
ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020

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 2020 en su reunión del 10 de marzo de 2021. 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 2020, 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 Muñoz



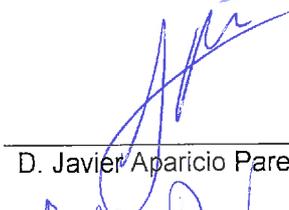
D. Víctor Martí Gilabert



D. Ignacio Díaz López



D. Jaime Iñigo Guerra Azcona



D. Javier Aparicio Paredes



D. Antonio Riestra Pita

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 (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
HOTEL
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:

- 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.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados (a) a (c) anteriores), o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

A fin de cumplir su objetivo, la Sociedad define, entre otros elementos, un conjunto de estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos en el ámbito del control interno (en lo sucesivo, la "Política"), a través de su órgano de administración, procurando garantizar:

- Un desempeño eficiente y rentable de la actividad, a medio y largo plazo, que asegure la utilización eficaz de los activos y recursos, la continuidad del negocio y de la propia Sociedad, a través de una gestión y control adecuados de los riesgos de la actividad, una evaluación prudente y adecuada de los activos y la responsabilidad, así como de la implantación de mecanismos de protección contra usos no autorizados, intencionados o negligentes;
- La existencia de información financiera y de gestión completa, pertinente, fiable y oportuna, que apoye la toma de decisiones y los procesos de control, tanto a nivel interno como externo;
- El respeto por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como por las normas y los usos profesionales y deontológicos, las reglas internas y estatutarias, las reglas de conducta y de relación con las contrapartes, las orientaciones de los órganos sociales y las recomendaciones de las autoridades 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. El contenido del mismo se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores.

2. PRINCIPIOS GENERALES

Con el fin de alcanzar los objetivos antes mencionados, el sistema de control interno de la Sociedad, tiene como base:

- Un ambiente de control adecuado donde se refleje la importancia del control 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 cuatro (4) miembros, dos designados a propuesta de Bankinter, S.A. y dos 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. (“**Bankinter**” o el “**Gestor Socimi**”) en virtud del cual el Gestor Socimi lleva a cabo los servicios relacionados con la captación de capital para acometer las inversiones, así como la dirección y gestión estratégica de la Sociedad.

En particular, el Gestor Socimi realiza, entre otros, los servicios de: (i) revisión del plan de negocio y presupuestos formulado por el Gestor de Negocio y, en caso de que no dé su visto bueno a la propuesta, elaboración de un informe justificativo indicando los motivos del rechazo y de un informe de recomendaciones; (ii) dirección y gestión estratégica de la Sociedad; (iii) asesoramiento en la política de colocación de capital de la Sociedad entre los inversores de banca privada del Gestor Socimi, identificando oportunidades de inversiones entre sus clientes con expectativas acordes con los planes de la Sociedad y coordinación de la colocación; (iv) representación de los inversores de su cartera de banca privada en el acompañamiento de las inversiones de la Sociedad, así como relación e interlocución con ellos durante el periodo de inversión en la Sociedad; (v) asesoramiento en operaciones de ampliación de capital de la Sociedad, análisis de las alternativas estratégicas, pre-sondeos de mercado, identificación de inversores y asesoramiento en la colocación del capital incrementado de la Sociedad entre los clientes de banca privada del Gestor Socimi y coordinación de la operación; y (vi) análisis de determinadas propuestas planteadas por el Consejo de Administración de la Sociedad y elaboración, en su caso, de un informe justificativo.

- (b) un Contrato de Gestión de Negocio con Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L. (“**GMA 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 invierta, 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. Dicha cuenta es el resultado de linealizar la renta durante toda la vida del contrato.

Registro y valoración de los activos de la Sociedad

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad encarga con una periodicidad anual (como mínimo, según lo establece la norma) la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio.

Pagos y tratamiento de gastos

Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Impagos y gestión de la morosidad

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos con el objeto de minimizar dicho riesgo, tales como: (i) empleo de fianzas legales y avales tendentes a cubrir el riesgo de crédito; y (ii) realizar un seguimiento pormenorizado y periódico de las facturas impagadas, incluyendo reclamaciones periódicas de las mismas.

Fraude

El fraude entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, cabe destacar, que además de la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad, se proceden a formular y a revisar por parte del auditor de cuentas los estados financieros consolidados intermedios todos los semestres.

5. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo para mitigar los riesgos que puedan suponer un impacto significativo negativo en los objetivos o que puedan llevar a un fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Sociedad y el Gestor de Negocio cuentan con procesos de control. Es importante destacar que, a pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en la Sociedad, en función del proceso y actividades a controlar, el Gestor de Negocio es el encargado de ejecutar las actividades de control.

A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera.

Comité de Inversiones

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Sociedad cuenta con un Comité de Inversiones formado por cuatro miembros (dos a propuesta del Gestor Socimi y dos a propuesta del Gestor de Negocio) cuyas funciones son, entre otras: (i) preparar informes bimestrales, para su presentación en las reuniones del Consejo de Administración, donde dará cuenta del estado y evolución de las inversiones existentes y comunicará cualesquiera otros datos relevantes; y (ii)

presentar propuestas de inversión que se adecúen a la estrategia de negocio y los objetivos de la Sociedad.

Una vez que una oportunidad de inversión concreta se haya identificado por el Gestor de Negocio como susceptible de encajar con la estrategia de inversión de la Sociedad, el Gestor de Negocio realiza un análisis en detalle (modelo financiero) de cara a presentar al Gestor Socimi la posible inversión y, en su caso aprobar una oferta por parte de la Sociedad, una vez que la inversión ha sido aprobada en primera instancia por el Gestor Socimi.

Planificación y Presupuestación

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual para el ejercicio siguiente preparado por el departamento financiero del Gestor de Negocio y supervisado y aprobado por el Gestor Socimi.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, el departamento financiero del Gestor de Negocio realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

Registro de ingresos y cuentas a cobrar

El Gestor del Negocio (GMA) es el encargado de realizar la gestión de los alquileres de todos los hoteles. Principalmente, se encarga de gestionar los contratos con los arrendatarios y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar el estado de mantenimiento de los hoteles, dirigir las negociaciones pertinentes en cada momento con ellos en relación con el CAPEX y revisiones de rentas, entre otros.

En concreto, las responsabilidades del Gestor del Negocio (GMA) son las que se incluyen a continuación:

- Verificación de cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, destacando el pago del alquiler y otros gastos de mantenimiento. Si fuera necesario, el seguimiento de acciones legales y/o judiciales hasta obtener las cantidades correspondientes o la finalización de los contratos en comunicación con el despacho de abogados contratado a tal efecto.
- Confección de un presupuesto anual de gestión de la propiedad.
- Supervisión de los plazos de finalización de los contratos de arrendamiento firmados, así como sus cláusulas.
- Cálculo de una revisión anual sobre la renta de los arrendatarios.
- Realización de unos informes trimestrales de los ingresos y gastos recurrentes de los inmuebles y seguimiento de los mismos.

La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada finalmente por el departamento interno de administración y transmitida al departamento financiero del Gestor de Negocio, para su contabilización.

Registro y valoración de los activos

En relación con el registro de los activos adquiridos, cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por la Sociedad y el Gestor de Negocio.

En la adquisición de cada activo se le proporciona un listado detallado por elemento (atendiendo a su naturaleza) al *bookkeeper* identificándole la cuenta contable o naturaleza en la que cada uno de los elementos debe ser registrado, así como las políticas de amortización y la descomponetización de todos aquellos elementos que individualizadamente supongan un coste sobre el total de la inversión significativo que sean susceptible de diferenciación y con una vida útil sustancialmente diferente al global, en caso de no disponerse de un listado detallado por elemento se aplica la política interna basada en los comparables de activos.

En relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias, tal como se ha explicado anteriormente, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos para activos arrendados. En este sentido, el departamento financiero del Gestor de Negocio, bajo la supervisión de la Sociedad, procede a registrar los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración

recibidos y validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros consolidados preparados bajo NOFCAC y PGC (tanto semestrales como anuales).

Proceso de cierre

La Sociedad a diferencia de sus inicios 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 realizado a cabo diferentes procesos de auditoría e implantando las correspondientes normas corporativas y sistemas que aseguren el cumplimiento en materia de Protección de Datos. Además, ha analizado los riesgos penales, habiendo elaborado su propio Mapa de Riesgos y Política de Corporate Defense y el correspondiente Código Ético y de buenas prácticas y creado un buzón de denuncias, todo ello

disponible en su página web, y que se auditará una vez al año.

Tal y como se ha indicado anteriormente, y con carácter trimestral, se emitirá un reporte en Excel compuesto, principalmente, por un balance de sumas y saldos y los mayores de las cuentas contables. Dicho reporte es comprobado con las previsiones que, con anterioridad al envío de la información para su contabilización, cuenta la Sociedad, al objeto de asegurarse de que la totalidad de las operaciones han sido registradas, así como de su adecuado tratamiento contable. Cualquier inconsistencia entre el cierre y la información en poder de la Sociedad, es analizada y, en su caso, corregida.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios resumidos preparados bajo Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC). Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas (ISRE 2410) por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas.

Cabe destacar que la totalidad de los estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de 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 a 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). se lleva de manera externa con PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., con domicilio social en Madrid, Torre PwC, Paseo de la Castellana 259 B, C.I.F. número B-79031290 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja 87250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª; e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0242

En esta auditoría realizada por auditores externos en el sistema de control interno de la Sociedad, se incluyen los procesos de (i) preparación de documentación de apoyo para la Auditoría de control interno; y (ii) aclaración y corrección de deficiencias de control interno detectadas.

El Consejo de Administración posee la información necesaria para realizar la referida auditoría, y los auditores externos podrán solicitársela siempre que sea necesario reunir información adicional. Por lo general, la información preparada es la siguiente: (i) documentación relativa a actividades de cumplimiento y de gestión de riesgos; (ii) intercambio de correspondencia con las entidades supervisoras; (iii) inversión, desinversión y evaluaciones; (v) contratos de prestación de servicios en vigor.

Durante el periodo acordado, los auditores externos revisan el sistema de control interno de la Sociedad a través del análisis de documentación y de los procedimientos ejecutados. Cualquier deficiencia en el sistema que pueda encontrarse en el proceso será comunicada a la Sociedad. Estas deficiencias deberán ser subsanadas de inmediato, siempre que sea posible.

Posteriormente, los auditores externos emiten un dictamen provisional relativo al sistema de control interno de la Sociedad (con anexos donde se enumeran y detallan las posibles deficiencias de control interno detectadas), concediendo al Consejo de Administración la posibilidad de redactar comentarios sobre las deficiencias identificadas en el sistema de control interno de la Sociedad, que quedan registrados. Después de estos comentarios del Consejo de Administración, los auditores externos emiten los dictámenes definitivos.

Adicionalmente, la Sociedad, con periodicidad anual, revisará su Mapa de Riesgos, y realiza una

Auditoría para verificar el grado de cumplimiento del Código de Ética y la Normativa aplicable en Ley de Protección de Datos. A la fecha de este Informe, además, se iniciará la Auditoría y puesta en marcha de los sistemas de cumplimiento con la Prevención del Blanqueo de Capitales.

8. CONTRATACIÓN DE SERVICIOS Y GESTIÓN DE PROYECTOS

Otro de los procedimientos implantados por la Sociedad para el debido control interno es la formalización del proceso de contratación de servicios y gestión de proyectos mediante soporte documental garantizando la sistematización de las condiciones contractuales contratadas, así como su adecuación con la legislación aplicable. El Proceso se resumiría del siguiente modo:

- Antes de la Contratación de un Servicio, se solicitan varias propuestas.
- Se analizan en su conjunto para ver, en su caso, las diferencias y confirmar que el alcance de la propuesta se corresponde con el Servicio a contratar.
- Selección de propuesta
- Supervisión directa en la prestación del Servicio y/o en la Gestión del Proyecto

La contratación de estos servicios sólo se produce cuando la Sociedad ha detectado con carácter previo que determinadas necesidades de la Sociedad no han sido o no están siendo, debidamente cubiertas, y que tal Servicio no puede ser prestado internamente, bien 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 ignífugo al que sólo tienen acceso el Departamento de asesoría jurídica y administración y finanzas de la Sociedad, a través del Gestor de Negocio.

El resto de documentación, se escanea por cualesquiera empleados de la Sociedad y/o del Gestor de Negocios y se archiva, tanto en digital como en archivo físico siendo de acceso para todos en las Oficinas.

10. CORPORATE DEFENSE

La Sociedad ha realizado un Mapa de Riesgos y ha aprobado su propia (i) Política del Sistema de Gestión de Riesgos Penales, (ii) Manual de Gestión de Riesgos Penales, (iii) un Protocolo de Formación de Voluntad, (iv) un Procedimiento de Actuación Postdelictivo, (v) el Código Ético y de Conducta y un Modelo de Denuncia.

10.1 POLÍTICA DE SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS PENALES

La Política del Sistema de Gestión de Riesgos Penales, permite establecer las bases de actuación para la identificación y gestión de los riesgos con el fin de prevenir la comisión de delitos que afecten a la organización. Es de obligado cumplimiento para todos los empleados, directivos, consejeros, así como aquéllos terceros que la Dirección considere oportuno en la prestación de sus servicios con la Sociedad o cualesquiera empresas filiales o participadas mayoritariamente, directa o indirectamente, por aquella.

El alcance de la presente Política, así como del Sistema de Gestión de Riesgos Penales ("SGRP") comprende a todas las actividades desarrolladas por la Sociedad

PRINCIPIOS FUNDAMENTALES

- a) Implantación de las actuaciones necesarias para prevenir la comisión de actos ilícitos mediante las medidas preventivas identificadas como consecuencia del análisis de riesgo realizado.
- b) Favorecer la comunicación de las posibles irregularidades, a través del canal de denuncias, a través del cual, cualquier empleado o tercero interesado puede poner en conocimiento los actos que tenga conocimiento.
- c) Investigar cualquier denuncia que se presente, garantizando la confidencialidad del denunciante y los derechos de las personas investigadas.
- d) Sancionar disciplinariamente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable en cada momento, a las conductas que estén destinadas a impedir o dificultar el descubrimiento de delitos y la no comunicación de un hecho delictivo.
- e) Cumplir con el código ético y de conducta establecido en la empresa.
- f) Conciencia a todos los empleados, para que no exista ningún tipo de tolerancia en la comisión de delitos.
- g) Proporcionar los medios materiales y humanos al Oficial de Cumplimiento para que puedan llevar a cabo las labores encomendadas

10.2 MANUAL DE GESTIÓN DE RIESGOS PENALES

El modelo de gestión definido por la Sociedad se basa en tres pilares fundamentales:

1. **PREVENCIÓN:** la Sociedad ha establecido los mecanismos necesarios para impedir o reducir la posibilidad de la comisión de un delito o el incumplimiento del código ético en el seno de la organización, a través de:
 - a. Controles establecidos para la mitigación de los riesgos y controles generales de los procesos.
 - b. Análisis de riesgos realizado para detectar las posibles amenazas y planificar las acciones correctoras necesarias.
 - c. Formación a los empleados y directivos de la compañía para que conozcan los controles que deben de aplicar y la normativa de la compañía.
2. **DETECCIÓN:** los medios dispuestos para detectar la comisión de un delito o incumplimiento del Código ético, son:
 - a. Canal de denuncias para la comunicación de las denuncias por parte de las partes interesadas.
 - b. Auditoría para verificar el funcionamiento de los controles y sistema de gestión establecidos y detectar posibles incumplimientos o inconsistencias.
 - c. Medición de la eficacia de los controles y del sistema de gestión, generando alertas de incumplimiento.
3. **RESPUESTA:** en caso de producirse un incumplimiento del código ético o la comisión de un delito, la Sociedad ha definido los medios para remediar los efectos negativos de tales incumplimientos:
 - a. Investigación de las denuncias presentadas y decisión por parte del Consejo de Administración de la Sociedad ante las mismas.
 - b. Gestión de los supuestos de “No Conformidades” detectados a lo largo de la auditoría y tratamiento de los mismos.
 - c. Resarcimiento del daño: En el caso de producirse un delito, la dirección de la Sociedad podrá optar por resarcir el daño para que actúe como atenuante.

10.3 PROTOCOLO DE FORMACIÓN DE VOLUNTAD

En él la Sociedad recogen las principales funciones de la Junta General y del Consejo de Administración según lo dispuesto en la Ley y los Estatutos y además describe las siguientes funciones del Oficial de Cumplimiento y de los Empleados:

COMPLIANCE OFFICER

El Compliance Officer de la Sociedad tiene atribuidas las siguientes funciones en relación al SGRP:

- Impulsar y supervisar de manera continua la implementación y eficacia del sistema de gestión Compliance Penal.
- Asegurarse de que se proporciona apoyo formativo continuo a los miembros de la organización.
- Poner en marcha un sistema de información y documentación de Compliance Penal.
- Definir y adoptar las medidas necesarias para que se apliquen los procedimientos adecuados que garanticen que los directivos, el personal y terceros interesados conocen y cumplen con sus obligaciones.
- Participar en el inventario de riesgos, y proponer la metodología de riesgos para el posterior análisis de riesgos.
- Evaluación y revisiones la eficacia de las políticas, medidas y procedimientos establecidos para evitar la comisión de un delito.
- Aprobación del plan de supervisión anual de Auditoría.
- Adoptar e implementar un canal de denuncias, conocer las denuncias recibidas y tomar

las decisiones oportunas.

- Participar en la realización del Análisis de riesgos.
- Participar en la definición del plan de tratamiento de riesgos.
- Participar en la elaboración de protocolos y procedimientos.
- Vigilar por el cumplimiento de los protocolos y procedimientos establecidos.
- Proponer mejoras en los protocolos y procedimientos establecidos.
- Establecer indicadores de desempeño de Compliance Penal para identificar la necesidad de acciones correctivas.
- Informar al órgano de gobierno sobre los resultados derivados de la aplicación del sistema de gestión de riesgos penales.

TRABAJADORES EMPLEADOS

En el SGRP los empleados de la Sociedad o aquéllos que actúen por cuenta de esta a través del Gestor de Negocio y/o del Gestor Socimi, tienen atribuidas las siguientes funciones:

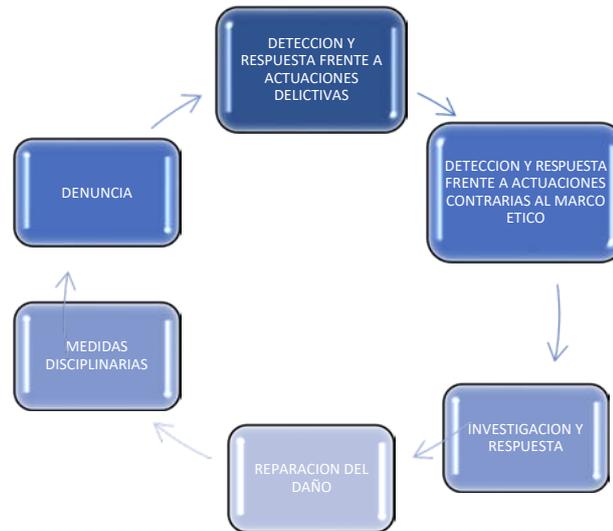
- Participar en el Inventario de riesgos
- Participar en la realización del Análisis de riesgos
- Participar en la definición del plan de tratamiento de riesgos
- Participar en la elaboración de protocolos y procedimientos
- Vigilar por el cumplimiento de los protocolos y procedimientos establecidos
- Proponer mejoras en los protocolos y procedimientos establecidos

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 **5 de marzo de 2021**.