



A BME GROWTH

Madrid, 17 de marzo de 2022

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

1. Informe de auditoría, Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.
2. Informe de auditoría, Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.
3. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno aprobado en la reunión del Consejo de Administración celebrada el día 15 de marzo de 2022, para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

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

Atentamente,

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



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

(Junto con las cuentas anuales e informe de
gestión de Atom Hoteles SOCIMI, S.A.,
correspondientes al ejercicio finalizado el
31.12.2021)



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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias (véanse notas 2.3, 4.1 y 5 de la memoria)

La Sociedad mantiene un importe de 181.373 miles de euros en el epígrafe de “Inversiones inmobiliarias”, que se corresponde con, principalmente, activos inmobiliarios hoteleros cuyo destino es su alquiler para la obtención de rentas. La Sociedad evalúa con una periodicidad anual la existencia, o no, de indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias a efectos de determinar si su valor contable excede a su valor recuperable. El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se ha determinado a partir de las valoraciones realizadas por expertos independientes. En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que, a menudo, requieren el ejercicio de juicio por parte del experto independiente y de los administradores, así como el uso de asunciones y estimaciones. Debido al elevado grado de juicio, a la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y a la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

Valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo (véanse notas 2.3, 4.3, 6.1 y 6.3 de la memoria)

La Sociedad mantiene un importe de 224.375 miles de euros, registrado en el epígrafe de “Inversiones en empresas del grupo a largo plazo”, que corresponde a participaciones y créditos en diversas sociedades que desarrollan su actividad en el sector inmobiliario. La Sociedad evalúa con una periodicidad anual la existencia, o no, de eventos que indiquen evidencia objetiva de deterioro a efectos de determinar el valor recuperable de los mencionados activos. El valor recuperable que considera, en su caso, el valor razonable de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas, se determina mediante la aplicación de técnicas de valoración que requieren, a menudo, el ejercicio de juicio por parte de los administradores y la Dirección de la Sociedad, así como el uso de estimaciones. Debido al elevado grado de juicio aplicado y a la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones, principalmente en lo que se refiere a la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios incluidos en las sociedades participadas, así como a la significatividad del valor contable de los activos mencionados, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de estimación del valor recuperable de las inversiones y créditos en empresas del grupo, así como de los criterios utilizados por los administradores y la Dirección de la Sociedad en la identificación de los eventos que indiquen evidencia de deterioro. Asimismo, hemos evaluado la metodología e hipótesis utilizadas en la estimación del mencionado valor recuperable, que se encuentra estrechamente relacionado con el valor razonable de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas, y que es estimado a partir de valoraciones realizadas por expertos independientes. En este sentido, hemos evaluado la razonabilidad y viabilidad de las hipótesis empleadas en dichas valoraciones, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, 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 Atom Hoteles SOCIMI, S.A., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

KPMG Auditores, S.L.

Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702

Enrique Domínguez Pérez

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21404

17 de marzo de 2022



KPMG AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/00409

36,00 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 2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'A' or 'Q' shape with a loop.

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2021.
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.
- Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.
- Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2021	31.12.2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2021	31.12.2020
ACTIVO NO CORRIENTE		407.648.403	404.260.768	PATRIMONIO NETO		316.124.482	318.254.561
Inversiones inmobiliarias	5	181.373.142	176.444.860	FONDOS PROPIOS		316.124.482	318.254.561
Terrenos		67.243.893	65.904.863	Capital	8	32.288.750	32.288.750
Construcciones		108.670.963	110.058.537	Capital escriturado		32.288.750	32.288.750
Instalaciones		395.586	-	Prima de emisión	8	278.367.612	283.284.841
Construcciones en curso		5.062.700	481.460	Participaciones propias	8	(144.645)	(81.010)
Inversiones empresas grupo a largo plazo	6	224.375.219	226.674.658	Reservas	8	(2.320.791)	(2.885.543)
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo		95.152.942	95.152.942	Resultado del ejercicio	3	7.933.556	5.647.523
Créditos a empresas	12	129.222.277	131.521.716				
Inversiones financieras a largo plazo	6	1.900.042	1.141.250				
Otros activos financieros		1.900.042	1.141.250	PASIVO NO CORRIENTE		96.014.562	100.020.849
				Deudas a largo plazo	9	96.014.562	100.020.849
				Deudas con entidades de crédito		94.030.210	98.036.497
				Otros pasivos financieros	9	1.984.352	1.984.352
ACTIVO CORRIENTE		13.340.502	22.726.216	PASIVO CORRIENTE		8.849.861	8.711.574
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.396.412	2.803.207	Deudas a corto plazo	9	8.612.508	8.401.902
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	797.314	1.324.978	Deudas con entidades de crédito		4.498.442	4.349.889
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6, 12	-	106.322	Derivados		-	526.564
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	1.599.098	1.371.907	Otros pasivos financieros	9	4.114.066	3.525.449
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo		-	227.264	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		237.353	309.672
Inversiones financieras a corto plazo	9	50.426	-	Acreedores varios	9	203.393	216.606
Derivados		50.426	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	33.960	93.066
Periodificaciones a corto plazo		119.004	67.021				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	10.774.660	19.628.724				
Tesorería		10.774.660	19.628.724				
TOTAL ACTIVO		420.988.905	426.986.984	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		420.988.905	426.986.984

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2021
(Expresado en euros)

	Notas	31.12.2021	31.12.2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11.1 y 5.1	12.029.725	11.026.841
Prestaciones de servicios		12.029.725	11.026.841
Otros ingresos de Explotación	11.2	2.736.955	2.914.978
Gastos de personal	11.3	(61.367)	(53.888)
Sueldos, salarios y asimilados		(46.218)	(40.874)
Cargas sociales		(15.149)	(13.014)
Otros gastos de explotación	11.2	(6.123.262)	(6.192.550)
Servicios exteriores		(4.924.091)	(5.102.792)
Tributos	5.2	(1.199.171)	(1.089.758)
Amortización del inmovilizado	11.5	(2.903.318)	(2.833.810)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	11.6	324.177	(108.584)
Ingresos Excepcionales		47.738	28.018
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.050.648	4.781.005
Ingresos financieros	11.7 y 12	3.712.988	3.795.407
De valores negociables y otros instrumentos financieros		3.712.988	3.795.407
De empresas del grupo y asociadas		3.700.285	3.792.708
De terceros		12.703	2.699
Gastos financieros	9.1 y 11.8	(2.407.070)	(2.609.393)
Por deudas con entidades de crédito		(2.407.070)	(2.609.393)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9	576.990	(319.496)
Cartera de negociación y otros		576.990	(319.496)
RESULTADO FINANCIERO		1.882.908	866.518
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		7.933.556	5.647.523
Impuesto sobre beneficios	10	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		7.933.556	5.647.523
RESULTADO DEL EJERCICIO		7.933.556	5.647.523

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

	31.12.2021	31.12.2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	7.933.556	5.647.523
Total ingresos y gastos imputados directamente en patrimonio neto	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	7.933.556	5.647.523

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reserva Legal	Reservas	Part. Propias	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO INICIAL AL 01.01.2020	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							
- A Reservas	-	-	329.566	-	-	(329.566)	-
- A Dividendos	-	-	-	-	-	(2.966.098)	(2.966.098)
Distribución de dividendos							
- A Prima de Emisión	-	(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	605.029	(3.490.572)	(81.010)	5.647.523	318.254.561
SALDO INICIAL AL 01.01.2021	32.288.750	283.284.841	605.029	(3.490.572)	(81.010)	5.647.523	318.254.561
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	7.933.556	7.933.556
Operaciones con socios o propietarios	-	(4.917.229)	564.752	-	-	(5.647.523)	(10.000.000)
Distribución del resultado							
- A Reservas	-	-	564.752	-	-	(564.752)	-
- A Dividendos	-	-	-	-	-	(5.082.771)	(5.082.771)
Distribución de dividendos							
- A Prima de Emisión	-	(4.917.229)	-	-	-	-	(4.917.229)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(63.635)	-	(63.635)
SALDO FINAL AL 31.12.2021	32.288.750	278.367.612	1.169.781	(3.490.572)	(144.645)	7.933.556	316.124.482

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

	Notas	31.12.2021	31.12.2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		7.933.556	5.647.523
Procedente de operaciones continuadas		7.933.556	5.647.523
Ajustes del resultado		696.232	2.047.858
Amortización del inmovilizado	11.4	2.903.318	2.833.810
Ingresos financieros	11.5	(4.289.978)	(3.795.407)
Deterioro de inversiones inmobiliarias	11.6	(324.177)	108.584
Gastos financieros	11.7	2.407.070	2.928.889
Otros resultados		-	(28.018)
Cambios en el capital corriente		112.317	(1.702.801)
Deudores y otras cuentas a cobrar		406.797	(1.194.782)
Otros activos corrientes		(51.983)	523
Acreedores y otras cuentas a pagar		(72.321)	(299.292)
Otros pasivos corrientes		588.617	-
Otros activos y pasivos no corrientes		(758.792)	(209.250)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.257.647)	(1.678.155)
Pagos de intereses		(2.035.160)	(2.105.419)
Cobros de intereses		777.513	427.264
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		7.484.458	4.314.425
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(8.772.508)	(11.031.382)
Empresas del grupo y asociadas		(1.265.086)	(10.164.244)
Inversiones inmobiliarias		(7.507.422)	(867.138)
Cobros por desinversiones		6.727.264	6.339.544
Empresas del grupo y asociadas		6.727.264	6.339.544
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(2.045.244)	(4.691.838)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(63.635)	(109.062)
Emisión de instrumentos de patrimonio		(63.635)	(81.010)
Otros		-	(28.052)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(4.229.644)	15.296.829
Emisión		-	21.660.657
Deudas con entidades de crédito		-	21.660.657
Devolución		(4.229.644)	(6.363.828)
Deudas con entidades de crédito		(4.229.644)	(3.878.239)
Otras		-	(2.485.589)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(10.000.000)	(10.000.000)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(14.293.278)	5.187.767
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(8.854.064)	4.810.354
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		19.628.724	14.818.370
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	10.774.660	19.628.724

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

La Sociedad tiene como objeto social:

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

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

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

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

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

Los negocios de la Sociedad se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y se extienden únicamente al territorio español.

Durante el ejercicio 2021 y 2020, la actividad de la Sociedad ha consistido en la explotación y arrendamiento de bienes inmuebles.

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

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

Los Administradores han formulado el 15 de marzo de 2022 las cuentas anuales consolidadas de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes del ejercicio 2021 (10 de marzo de 2021 del ejercicio 2020), que muestran unos beneficios consolidados de 12.047 miles de euros y un patrimonio neto consolidado de 319.246 miles de euros (1.316 y 316.996 miles de euros en 2020).

La Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2021, cuenta con 801 accionistas, que poseen el 99,95% de las acciones de la Sociedad, ninguno de ellos tiene control (Ver nota 8). El 0,047% de las acciones restantes, las tiene la Sociedad en autocartera (ver Nota 9).

Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

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

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

En consecuencia, considerando que se cumplen todas las condiciones anteriormente descritas, las cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2021, formuladas por los Administradores, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo el Régimen SOCIMI.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel

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

Estas Cuentas Anuales se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con la legislación mercantil vigente, y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos efectivos de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

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

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

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta a efectos comparativos, cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2020 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 22 de abril de 2021.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Asimismo, con fecha 13 de febrero de 2021, se publicó la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

Los cambios de las normas son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir de 1 de enero de 2021 y se centran en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos por la entrega de bienes y servicios, instrumentos financieros, contabilidad de coberturas, valoración de las existencias de materias primas cotizadas por los intermediarios que comercialicen con las mismas y en la definición de valor razonable.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

La aplicación de las normas, en general, es retroactiva, aunque con soluciones prácticas alternativas. No obstante, la aplicación de la contabilidad de coberturas es prospectiva, los criterios de clasificación de instrumentos financieros se pueden aplicar prospectivamente y los criterios por ventas y prestación de servicios se pueden aplicar de forma prospectiva a los contratos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

En base al análisis realizado por los Administradores, según la tipología de los instrumentos financieros de la Sociedad, a cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no se han identificado diferencias en cuanto a valoración en libros de acuerdo a la normativa anterior y la nueva categoría de valoración con su impacto en libros determinado de acuerdo a los nuevos criterios, por este motivo no se presenta conciliación entre los valores. Asimismo, en relación a los cambios de criterios de registro y valoración de ingresos por ventas y prestación de servicios, no se han identificado diferencias en cuanto a los criterios anteriores, en base a la actividad de la Sociedad.

2.3 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.

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.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y estimación de recuperación de las inversiones inmobiliarias

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

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, por su parte se calcula a partir de valoraciones realizadas por expertos independientes. Dichas valoraciones incluyen hipótesis y estimaciones que tienen cierto grado de incertidumbre, influenciado, entre otros, por aspectos derivados de los efectos de la COVID-19, como son, la bajada de la actividad hotelera, o las bonificaciones en las rentas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

Deterioro del valor de las inversiones en patrimonio en empresas del grupo y asociadas

La valoración de estos activos no corrientes, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores estiman el valor teórico contable, tomando en consideración el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Estas plusvalías tácitas se calculan en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes y al valor neto contable de los activos hoteleros de cada sociedad.

Cumplimiento de los requisitos que regulan el régimen de SOCIMI

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

2.4 Reparto obligatorio de dividendos

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

2.5 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19

Como consecuencia de la expansión global del Coronavirus, principalmente durante el ejercicio 2020, los mercados financieros globales se vieron afectados de manera significativa, implementándose restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, que conllevó a que determinadas actividades comerciales y de hostelería fueron calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto como no esenciales u, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

El pasado 3 de noviembre de 2020, se declaró en España un nuevo Estado de Alarma que duró hasta el 9 de mayo de 2021, y supuso también ciertas restricciones a nivel regional, estas no fueron tan severas como las del primer Estado de Alarma.

En diciembre de 2020, la Unión Europea aprobó la comercialización de las primeras vacunas para hacer frente al virus, comenzando entonces el proceso de vacunación.

La citada pandemia afectó a la actividad de la Sociedad durante el ejercicio 2020 y, en menor medida, en el ejercicio actual 2021. Así, los Administradores de la Sociedad han continuado realizando una evaluación de los efectos que la crisis sanitaria y económica de la pandemia de la Covid-19 ha tenido y pudiera seguir teniendo en la Sociedad, entre los que destaca la existencia de mayor incertidumbre en las estimaciones que realiza la Sociedad y, en particular, a la valoración de los activos inmobiliarios.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, formulada por los Administradores de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, así como la distribución del resultado del ejercicio 2020 aprobada por la Junta General de Accionistas el 22 de abril de 2021, es la siguiente:

(Euros)	31.12.2021	31.12.2020
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (Beneficios)	7.933.556	5.647.523
	7.933.556	5.647.523
Aplicación		
Dividendos	7.140.201	5.082.771
Reserva Legal	793.356	564.752
	7.933.556	5.647.523

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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 2021, una vez aplicados los resultados de la Sociedad, de conformidad con el párrafo anterior, en la cantidad de SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL DOSCIENTOS UN EUROS (7.140.201 €); y ii) las reservas disponibles de la Sociedad, de prima de emisión, en la cantidad de NUEVE MILLONES DOS CIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS (9.237.968 €) que se aplicará a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

La Sociedad reclasifica una existencia a inversión inmobiliaria cuando el inmueble es objeto de arrendamiento operativo.

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

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

	Vida útil	Amortización %
Construcciones	40	2,5%
Instalaciones	10	10%

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

Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro de valor.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos independientes, siendo la fecha de valoración 31 de diciembre de 2021, habiendo sido realizada por Savills Aguirre Newman, estando detallada la metodología e hipótesis utilizadas a tales efectos en la Nota 5 de la presente memoria.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

4.2 Arrendamientos

a) Contabilidad del arrendador

Arrendamiento Financiero

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no tiene contratos de arrendamientos financieros, así como a 31 de diciembre de 2020.

Arrendamiento Operativo

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

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

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

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

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

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

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

No obstante; lo anterior, la Sociedad reconoce las reducciones de rentas consecuencia de los litigios ocasionados por las rebus sic stantibus en el entorno de la crisis sanitaria derivada del COVID-19 como una renta contingente a medida que se incurre, independientemente de que el contrato incluyera una cláusula de fuerza mayor o no. Como consecuencia de ello, las reducciones de ingresos de arrendamientos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurrin.

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

4.3 Activos financieros

Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

La Sociedad clasifica un activo financiero a coste amortizado, incluso cuando está admitido a negociación, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (UPPI).

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

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

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- d) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria, o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- e) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

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

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

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

Principios de compensación

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

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

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

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

Activos y pasivos financieros a coste amortizado

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

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

Activos y pasivos financieros valorados a coste

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

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

La Sociedad valora los préstamos participativos entregados al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Si además de un interés contingente la Sociedad acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

La Sociedad valora los préstamos participativos recibidos al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida, menos los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Si además de un interés contingente el prestamista acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un gasto financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo

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

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

Reclasificaciones de instrumentos financieros

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

Intereses y dividendos

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos instrumentos de patrimonio. Dicho coste se determina aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación, en función del criterio de valoración aplicado a los activos financieros. La diferencia entre la contraprestación recibida y el valor contable se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, reclasificando, en su caso, los importes diferidos en el patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Deterioro del valor de activos financieros

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

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

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

- Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

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

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

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

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

Fianzas

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



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

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

Bajas y modificaciones de pasivos financieros

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

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

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

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

Contabilidad de operaciones de cobertura

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

4.4 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

4.5 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

Régimen SOCIMI

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

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

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

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

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

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

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

4.7 Reconocimiento de ingresos

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

Ingresos por arrendamientos

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

Ingresos por intereses y dividendos

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

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

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

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



4.8 Elementos Patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

4.9 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

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

4.10 Provisiones y contingencias

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

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

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

4.11 Transacciones con partes vinculadas



Las transacciones entre empresas del grupo, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, incluyendo inversiones en empresas del grupo, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente, ya sea como una aportación o una distribución de dividendos. No obstante, aquella parte que no se realiza en términos proporcionales al porcentaje de participación mantenido en la empresa del grupo, se reconoce como un ingreso o gasto por donación.

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
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

4.12 Provisiones por indemnizaciones

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

4.13 Estado de Flujos de Efectivo

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

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

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias, a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

	Saldo Inicial 01/01/2020	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
Total coste	180.191.809	867.138	181.058.947
Amortización Acumulada			
Construcciones	(1.162.061)	(2.833.810)	(3.995.871)
Total amortización acumulada	(1.162.061)	(2.833.810)	(3.995.871)
Deterioro			
Deterioro	(509.632)	(108.584)	(618.216)
Total deterioro	(509.632)	(108.584)	(618.216)
Valor Neto Contable	178.520.116	(2.075.256)	176.444.860

Durante el año 2020, las altas inmobiliarias se refieren a activaciones de costes de transacción de las operaciones realizadas en 2019, mientras que las construcciones en curso corresponden a las labores de reforma llevadas en el hotel Meliá Valencia.

Detalle de inversiones inmobiliarias

Hotel	Localidad	Titularidad	Fecha de adquisición	Nº habitaciones	Categoría	Arrendataria
Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	100%	21/02/2018	200	4*	Gestihostels Costa Ballena, S.L. (grupo Alegria)
Meliá Valencia	Valencia	100%	22/05/2019	303	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Senator Cádiz	Cádiz	100%	03/12/2019	91	4*	Grupo Hoteles Playa, S.A.
Exe Coruña	Coruña	100%	05/12/2019	181	4*	Kimpe Hotels, S.L.U. (grupo Hotusa)
Labranda Suites Costa Adeje	Tenerife	100%	16/12/2019	405	4*	Meeting Point Hotelmanagement (Canaries), S.L.U.
Labranda Costa Mogán	Gran Canaria	100%	16/12/2019	125	4*	Meeting Point Hotelmanagement (Canaries), S.L.U.
NH Las Tablas	Madrid	100%	30/12/2019	149	4*	NH Hoteles España, S.A.
Total				1.454		

Pérdidas por deterioro

La sociedad ha registrado a cierre del ejercicio 2021 una reversión por deterioro de 324.177 euros (108.584 euros de dotación de deterioro en 2020). El importe de la reversión del deterioro se debe principalmente al hotel Exe Coruña (294.314 euros). El deterioro registrado en el ejercicio 2020 se contabilizó principalmente en el hotel Exe Coruña.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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 ha sido Savills Aguirre Newman, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2021 y el 30 de septiembre de 2020, respectivamente.

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 por Savills Aguirre Newman 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 previsible.

La valoración realizada para los inmuebles de la Sociedad es:

Sociedad	31.12.2021	30.09.2020
Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (1)	191.200.000	185.300.000
Total	191.200.000	185.300.000

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

Las tasas de descuento utilizadas por Savills Aguirre Newman a 31 de diciembre de 2021 se han situado entre el 6,5% y el 9,5% en función del activo (a 30 de septiembre de 2020 la tasa de descuento se situaba entre el 6,5% y el 9%). Asimismo, la Exit Yield utilizadas se han situado entre el 5% y el 7,5% (a 30 de septiembre de 2020 se situaba entre el 5% y el 7%).

Savills Aguirre Newman, ha llevado a cabo un análisis de sensibilidad para las valoraciones del año 2021 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 € 7.100.000 más. En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriesen un 5% de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en € 4.900.000 menos o € 5.000.000 más. Para el año 2020, 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.

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 2021 y 2020 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 2021 y 2020 no existen compromisos de compra o de venta de inversiones inmobiliarias.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio relacionadas con las inversiones inmobiliarias.

La Sociedad tiene el 100% de los activos hoteleros arrendados a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

La actividad a la que se destinan las inversiones inmobiliarias de la sociedad es a la actividad hotelera.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

En caso de que el sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se viesen afectados negativamente por cualquier causa (como por pandemias o catástrofes naturales), 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 la Sociedad, incumplimientos o incluso la resolución de dichos contratos. Adicionalmente, la mayoría de los contratos de arrendamiento de los hoteles de la Sociedad contienen cláusulas que contemplan un componente variable en las rentas pactadas en función de determinados ingresos obtenidos por sus arrendatarios. Por tanto, cualquier descenso en la actividad turística en las ciudades donde se encuentran los hoteles propiedad de la Sociedad que afectara a la ocupación de los mismos podría reducir directamente los ingresos de la Sociedad y afectar, en consecuencia, al cumplimiento de sus previsiones o estimaciones.

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

5.1 Arrendamientos operativos

La totalidad de las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los ingresos procedentes de dichos arrendamientos han ascendido a 12.029.725 euros en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 (11.026.841 euros en 2020).

Los contratos de arrendamiento tienen una duración entre 5 y 20 años. Los contratos establecen una renta mínima garantizada que dependiendo del hotel se ha fijado entre 800.000 euros y 4.100.000 euros en caso de que la renta variable no llegue a cierta cantidad. Estos importes de las rentas mínimas garantizadas se han visto alterados en algunos hoteles como consecuencia de las medidas cautelares solicitadas por algunos operadores y por las adendas firmadas entre las partes en las que se modifican o se suspenden temporalmente como consecuencia de la pandemia de la COVID-19.

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

- Una horquilla que oscila entre el 10% y el 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente, siguiendo el criterio de la renta mínima:

(Euros)	31.12.2021	31.12.2020
Hasta un año	12.339.811	12.603.552
Entre uno y cinco años	39.659.594	43.077.069
Mas de cinco años	48.116.760	55.058.554
	100.116.165	110.739.175

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

Como consecuencia de la crisis sanitaria derivada del coronavirus COVID-19, la Sociedad ha renegociado diversos contratos de arrendamiento en los que actúa como arrendador.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

Según lo indicado en la nota 4.2, la Sociedad ha contabilizado estas modificaciones a los contratos de arrendamiento operativo que han implicado una reducción de las rentas, como rentas contingentes en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se incurren.

El importe de las rentas contingentes contabilizadas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 ha ascendido a 784 miles de euros (no se devengó en 2020).

La Sociedad no ha realizado operaciones de arrendamiento financiero durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y el terminado el 31 de diciembre de 2020.

Los gastos operativos asociados a las inversiones inmobiliarias han ascendido a 1.541 miles de euros en 2021 (1.265 miles de euros en 2020).

6. ACTIVOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

Euros	31/12/2021			31/12/2020		
	Corriente	No Corriente	Total	Corriente	No Corriente	Total
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias						
Instrumentos financieros derivados	50.426	-	50.426	-	-	-
Inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste						
Inversiones en empresas del grupo	-	95.152.942	95.152.942	-	95.152.942	95.154.942
Activos financieros a coste amortizado						
Créditos empresas del grupo	-	129.222.277	129.222.277	-	131.521.716	131.521.716
Depósitos y fianzas	-	1.900.042	1.900.042	-	1.141.250	1.141.250
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	-	-	227.264	-	227.264
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar						
Clientes por ventas y prestación de servicios	797.314	-	797.314	1.324.978	-	1.324.978
Clientes empresas del grupo	-	-	-	106.322	-	106.322
Total activos financieros	847.740	226.275.261	227.123.001	1.658.564	227.815.908	229.474.472

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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 2021 y 31 de diciembre de 2020 el detalle es como sigue:

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

Las participaciones de Atom Hoteles Iberia, S.L. proceden de la fusión con Arvel S.à.r.l y Atom Estadio Jerez, S.L.

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

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
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

Participaciones en empresas del grupo a 31 de diciembre de 2021

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

Participaciones en empresas del grupo a 31 de diciembre de 2020

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

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 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(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)	Patrimonio Neto						
Sociedad	Capital D/(H)	Prima de emisión D/(H)	Reservas D/(H)	Total Patrimonio Neto D/(H)	Resultado de explotación D/(H)	Resultado del ejercicio D/(H)	Valor en libros de la participación D/(H)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (1)	385.914	980.695	77.688.406	81.010.045	11.474.752	1.955.030	73.812.353
Atom Benelux, S.A. (1)	4.089.872	-	(913.068)	3.115.918	21.075	(60.885)	8.400.000
New Sanom Iberia, S.L.U. (*) (1)	3.000	14.428.784	286.198	14.717.825	(157)	(157)	12.940.589
							95.152.942

(1) Datos no auditados

(*) Valores 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.

Los Administradores evalúan anualmente la existencia de indicios de deterioro sobre las participaciones, concluyendo que no existen al 31 de diciembre de 2021, ni de 2020. Para determinar el valor recuperable los Administradores estiman el valor teórico contable, tomando en consideración el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas asociadas a los activos que difiere de su valor en libros.

6.2 Otros activos financieros y Deudores comerciales

El detalle de otros activos financieros a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2021			31.12.2020		
	No Corriente	Corriente	Total	No Corriente	Corriente	Total
Activos financieros a coste amortizado						
Depósitos y fianzas	1.900.042	-	1.900.042	1.141.250	-	1.141.250
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	797.314	797.314	-	1.324.729	1.324.729
Clientes empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	106.322	106.322
	1.900.042	797.314	2.697.356	1.141.250	1.431.051	2.572.301

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

6.3 Créditos y partidas a cobrar

Inversiones en empresas del grupo

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2021	31.12.2020
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
Créditos a empresas del grupo	129.222.277	131.521.716
	129.222.277	131.521.716

El detalle de los créditos a empresas del grupo a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2021	31.12.2020
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	126.110.987	129.757.473
Atom Benelux, S.A.	3.111.290	1.764.243
	129.222.277	131.521.716

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 procedentes de las sociedades absorbidas por esta última en ejercicios anteriores:

- Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad concedió a Ambler S.à.r.l una línea de crédito hasta un límite de 16.100.000 euros, de la que tiene dispuestos a 31 de diciembre de 2021 2.121.821 euros (2020: 8.621.821 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 2021 y 2020, no hay importe alguno dispuesto.
- 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 a 31 de diciembre de 2021 (2020: 110.687.483 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 2021 y 2020 no hay importe alguno dispuesto.

El conjunto de estos créditos ha devengado unos intereses durante 2021 de 3.618.324 euros (3.778.517 euros en 2020).

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 3.015.138 euros a 31 de diciembre de 2021 (1.750.052 euros a 31 de diciembre de 2020). Esta póliza, durante el año 2021 ha devengado unos intereses de 81.961 euros (14.191 euros en 2020).

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

6.4 Desglose por vencimientos

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

Vencimientos del ejercicio 2021

(Euros)	2022	2023	2024	2025	2026 en adelante	Total
Créditos a empresas del grupo	-	-	-	-	129.222.277	129.222.277
Depósitos y fianzas	-	-	-	-	1.900.042	1.900.042
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	797.314	-	-	-	-	797.314
Total activos financieros	797.314	-	-	-	131.122.319	131.919.633

Vencimientos del ejercicio 2020

(Euros)	2021	2022	2023	2024	2025 en adelante	Total
Créditos a empresas del grupo	-	-	-	-	131.521.716	131.521.716
Depósitos y fianzas	-	-	-	-	1.141.250	1.141.250
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.431.051	-	-	-	-	1.431.051
Total activos financieros	1.431.051	-	-	-	132.662.966	134.094.017

6.5 Pérdidas y ganancias netas por categoría de activos financieros

No se han producido pérdidas por deterioro, ni reversión de las mismas de cuentas a cobrar de clientes en 2021, ni en 2020.

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

(Euros)	31.12.2021	31.12.2020
Cuentas corrientes a la vista	10.774.660	19.628.724
	10.774.660	19.628.724

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene una caja restringida de 860.356 euros (358.164 euros en 2020) para el pago del servicio a la deuda.

8. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

Capital y prima de emisión

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

La prima de emisión es de libre disposición.

El detalle del capital y prima de emisión al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Euros	Capital Escriturado	Prima de Emisión
Saldo Inicial, 01/01/2020	32.288.750	290.318.743
Bajas	-	(7.033.902)
Saldo Final, 31/12/2020	32.288.750	283.284.841
Saldo Inicial, 01/01/2021	32.288.750	283.284.841
Bajas	-	(4.917.229)
Saldo Final, 31/12/2021	32.288.750	278.367.612

La Sociedad a 31 de diciembre de 2021, cuenta con 801 accionistas, que poseen el 99,95% de las acciones de la Sociedad, ninguno de ellos tiene control (Ver nota 1). El 0,047% de las acciones restantes, las tiene la Sociedad en autocartera. (ver Nota 9)

El detalle de los principales accionistas al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2021	31.12.2020
Bankinter, S.A.	5,35%	5,35%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.*	1,55%	1,55%
Global Myner Advisors Capital Invest, S.L.	3,74%	3,74%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%	5,07%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.U.	5,07%	5,07%
Mistral Iberia Real Estate, S.A.	5,17%	5,15%
	25,95%	25,93%

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

Reservas

a) Reserva legal:

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

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

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

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

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

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 2021 y 2020 es de 3.490.572 euros. La Sociedad acordó con la entidad Bankinter, S.A., en contrato de fecha 5 de enero de 2018, la prestación de servicios de colocación de la ampliación de capital referida en esta Nota. Dicho acuerdo contempla una comisión de 1% calculado sobre el importe finalmente suscrito de capital social y primas desembolsados, neto de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición.

c) Acciones y participaciones en patrimonio propias

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

Los movimientos habidos en la cartera de acciones propias durante los ejercicios 2021 y 2020 han sido los siguientes:

	Número	Saldo Cuenta de Valores
Saldo al 30.09.2020	15.000	150.000
Movimiento	(5.560)	52.503
Saldo al 31.12.2020	9.440	202.503
Movimiento	6.344	(63.635)
Saldo al 31.12.2021	15.784	138.868

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

9. PASIVOS FINANCIEROS

9.1 Análisis por categorías

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

Euros	31.12.2021				31.12.2020		
	Nota	Corriente	No Corriente	Total	Corriente	No Corriente	Total
Pasivos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias							
Instrumentos financieros derivados	I	-	-	-	526.564	-	526.564
Pasivos financieros a coste amortizado							
Deudas con entidades de crédito	II	4.498.442	94.030.210	98.528.652	4.349.889	98.036.497	102.386.386
Otros pasivos financieros	III y IV	4.114.066	1.984.352	6.098.418	3.525.450	1.984.352	5.509.802
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreeedores varios		203.393	-	203.393	216.606	-	216.606
Total pasivos financieros		8.815.901	96.014.562	104.830.463	8.618.529	100.020.849	108.639.378

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

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

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

Sociedad	Nominal vivo	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	40.468.914	20/12/2019	18/12/2026	(50.426)
Total				

A continuación, se muestra una valoración de la permuta financiera sobre el tipo de interés en base al método de flujos de efectivo con la curva cupón 0 a 31 de diciembre de 2020:

Sociedad	Nominal vivo	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	40.468.914	20/12/2019	18/12/2026	526.564
Total				

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

II) El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Sociedad	Entidad prestataria	Nota	Corriente	No corriente	Total
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha	a)	436.278	8.553.858	8.990.136
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander	b)	1.287.538	24.560.316	25.847.854
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Liberbank	c)	320.267	6.753.584	7.073.851
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Caixabank	d)	1.487.626	35.023.435	36.511.061
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	e)	578.571	11.668.884	12.247.455
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Novobanco	f)	388.163	7.470.132	7.858.295
Total			4.498.442	94.030.210	98.528.651

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 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 cumple el ratio Loan to Value anteriormente mencionado. En cuanto al ratio RCSD, a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha recibido una dispensa para cumplir con dicho ratio debido a las labores de reforma detalladas en la nota 5.

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 de Euribor + 1,53%. La financiación tiene una amortización trimestral. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre los inmuebles en los que se encuentran los Hoteles Isla Bonita y Riviera Marina.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

El contrato de préstamo obliga a la Sociedad Dominante al cumplimiento de los siguientes covenants financieros (i) un ratio Loan to Value que no podrá exceder en ningún momento del 60% y (ii) RCSD que tiene que ser mayor o igual al 1,10%. Los administradores de la Sociedad consideran que se cumplen los ratios anteriormente mencionados.

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% (durante los primeros 7 años), y un tipo de interés variable de EURIBOR + 1,70% (a partir del mes 85). La financiación tiene una amortización mensual. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel NH Las Tablas.

f) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 han sido los siguientes:

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

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 (*)		1.014.467
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		214.956
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Novobanco		148.677
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Bankinter		47.724
Total		16	2.609.393

(*) Los gastos financieros corresponden con los gastos financieros devengados en 2021 y 2020 del préstamo y las comisiones del Swap.

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

9.2 Desglose por vencimientos

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

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

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

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	4.980.517	84.323.157	111.278.141

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

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2021	31.12.2020
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Impuesto de sociedades	151.924	-
Otros	461.508	-
IVA	985.666	1.371.907
	1.599.098	1.371.907
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	3.001	4.596
Seguridad Social	1.451	(56)
IGIC	29.509	88.526
	33.960	93.066

10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

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

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

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

Hasta este momento la SOCIMI ha repartido siempre el 100% del beneficio, y si las condiciones del mercado no lo imposibilitan, seguirá con este criterio en los próximos años, por lo que por este motivo no se ha calculado provisión por Impuesto de Sociedades para el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021.

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

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

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumento	Disminución	Total
31.12.2020			
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).

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 2021, la Sociedad tiene abierto a inspección solamente los ejercicios 2021, 2020, 2019 y 2018 (año de constitución), por todos los impuestos que le son de aplicación. En opinión de los Administradores, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

(Euros)	31.12.2021	31.12.2020
Segmentación por categorías de actividades		
Arrendamiento de Hoteles (Nota 5.1)	12.029.725	11.026.841
	12.029.725	11.026.841
Segmentación por mercados geográficos		
España	12.029.725	11.026.841
	12.029.725	11.026.841

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

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

11.2 Otros ingresos de explotación

(Euros)	31.12.2021	31.12.2020
Otros ingresos de explotación	2.736.955	2.914.978
	2.736.955	2.914.978

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

11.3 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2021	31.12.2020
Servicios exteriores		
Reparaciones	29.312	2.722
Servicios profesionales independientes - Otros	589.804	578.017
Servicios profesionales independientes - Costes de Estructura (nota 12)	4.119.420	4.335.192
Primas de seguros	135.529	128.086
Servicios bancarios	3.115	806
Publicidad	20.760	22.621
Otros Servicios	-	9.917
Comunidad de Propietarios	26.151	25.431
Otros tributos (IBI)	1.002.447	1.074.416
Otros Impuestos	196.724	15.342
	6.123.262	6.192.550

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 Mergers Acquisitios Corporate, S.L. con el objetivo de delegar a Global Mergers Acquisitios Corporate, S.L. la gestión integral de los activos hoteleros en los que invierta directa o indirectamente (Gestor Negocio).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado 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, 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, la Sociedad tiene contratado un empleado (ver Nota 11.4).

A 31 de diciembre de 2021, el epígrafe de servicios profesionales independientes incluye 1.853.739 euros (1.964.837 euros a 31 de diciembre de 2020) de honorarios fijos a favor de la Sociedad Bankinter, S.A. y 2.265.681 euros a 31 de diciembre de 2021 (2.384.356 euros a 31 de diciembre de 2020) 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.

En el epígrafe de tributos, el principal concepto es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), por importe de 1.002.447 euros a 31 de diciembre de 2021 (1.074.416 euros a 31 de diciembre de 2020).

11.4 Gastos del personal

El detalle de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2021	31.12.2020
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	46.218	40.874
Cargas sociales		
Seguridad social	15.149	13.014
	61.367	53.888

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene contratado un empleado, y la plantilla media durante el ejercicio ha sido de un empleado (1 hombre para el año 2021 y 1 hombre para el año 2020).



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

11.5 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2020
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	2.903.318	2.833.810
	2.903.318	2.833.810

11.6 Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado

El detalle de los deterioros a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2021	31.12.2020
Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 5)	-	(108.584)
Reversión de deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 5)	324.177	-
	324.177	(108.584)

La sociedad ha registrado a cierre del ejercicio 2021 una reversión por deterioro de 324.178 euros (108.584 euros de deterioro en 2020). El importe de la reversión del deterioro se debe principalmente al hotel Exe Coruña (294.314 euros). El deterioro registrado en el ejercicio 2020 se contabilizó principalmente en el hotel Exe Coruña.

11.7 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2021	31.12.2020
De valores negoci. y otros instrumts. fin. con empresas del Grupo y asociadas (Nota 12)	3.700.286	3.792.708
De valores negoci. y otros instrumts. fin. de terceros	12.703	2.699
	3.712.989	3.795.407

11.8 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2021	31.12.2020
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	2.407.070	2.609.393
	2.407.070	2.609.393

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

11.9 Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2021, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

12.1 Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Sociedad participada (Atom Hoteles Iberia)	Sociedad participada (Atom Benelux)	Total
Ejercicio 31.12.2021			
Creditos a empresas del grupo (Nota 6.3)	126.110.988	3.111.290	129.222.277
Total	126.110.988	3.111.290	129.222.277

	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 (Nota 6.3)	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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

(Euros)	Sociedad participada (Atom Iberia)	Sociedad participada (Atom Benelux)	Empresa del Grupo (Valmy)	Accionista (Bankinter)	Accionista (GMA)	Total
Ejercicio 31.12.2021						
Ingresos financieros (Nota 6)	3.618.325	81.960	-	-	-	3.700.285
Otros ingresos de explotación (Nota 11.2)	2.763.619	61.205	(87.870)	-	-	2.736.955
Servicios profesionales independientes (Nota 11.3)	-	-	-	(1.853.739)	(2.265.681)	(4.119.420)
Total	6.381.944	143.165	(87.870)	(1.853.739)	(2.265.681)	2.317.820

(Euros)	Sociedad participada (Atom Iberia)	Sociedad participada (Atom Benelux)	Accionista (Bankinter)	Accionista (GMA)	Total
Ejercicio 31.12.2020					
Ingresos financieros (Nota 6)	3.778.517	14.191	-	-	3.792.708
Otros ingresos de explotación (Nota 11.2)	2.857.634	57.344	-	-	2.914.978
Servicios profesionales independientes (Nota 11.3)	-	-	(1.501.817)	(2.384.356)	(3.886.173)
Total	6.636.151	71.535	(1.501.817)	(2.384.356)	2.821.513

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 2021 se han devengado 15.730 euros (12.870 euros a 31 de diciembre de 2020) en concepto de dietas y remuneraciones a favor del Consejo de Administración de la Sociedad. Asimismo, tampoco disfruta de ningún tipo anticipos o créditos, no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la Sociedad. La sociedad tiene contraída una póliza de responsabilidad civil que cubre al Consejo de Administración. Por ella se ha efectuado un pago por importe de 27.038 euros (10.827 euros en 2020).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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 2021.

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

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

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

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

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

14.1 Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito es la siguiente:

Euros	31.12.2021	31.12.2020
Inversiones financieras a largo plazo	1.900.042	1.141.250
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.396.412	2.803.207
Total	4.296.454	3.944.457

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

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

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

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

14.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

Riesgo de tipo de cambio

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

14.3 Riesgo de liquidez

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

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 la Sociedad, incumplimientos o incluso la resolución de dichos contratos. Adicionalmente, la mayoría de los contratos de arrendamiento de los hoteles de la Sociedad contienen cláusulas que contemplan un componente variable en las rentas pactadas en función de determinados ingresos obtenidos por sus arrendatarios.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

Por tanto, cualquier descenso en la actividad turística en las ciudades donde se encuentran los hoteles propiedad de la sociedad que afectara a la ocupación de los mismos podría reducir directamente los ingresos de la Sociedad y afectar, en consecuencia, al cumplimiento de sus previsiones o estimaciones.

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

Asimismo, desde la aparición de la Covid-19 hasta la fecha actual, han surgido diferentes noticias y acontecimientos que han tenido un impacto sustancialmente negativo en el sector hotelero, así como surgir nuevos. No obstante, en el caso de Atom, su modelo de negocio está basado en rentas mínimas garantizadas acordadas con los operadores hoteleros de la Sociedad. En los casos en los que la Sociedad ha llegado a un acuerdo, estos han estado basados en el diferimiento del pago de las rentas mínimas garantizadas por contrato, así como la reducción o eliminación de las rentas mínimas garantizadas durante un periodo de tiempo, buscando siempre una solución satisfactoria para el arrendador y arrendatario.

La actividad de la Sociedad permanece estable, al igual que los resultados del año 2021, 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.

El modelo de Atom, en el que predominan las rentas mínimas garantizadas, le ha permitido cobrar un importe elevado de sus rentas mínimas garantizadas, por encima del 90%. El resto, corresponde a aplazamientos de las rentas basado en los acuerdos alcanzados con los operadores o siguiendo el criterio de los Reales Decretos dictados por el Gobierno español, en los que los aplazamientos se cobrarán en los dos años siguientes.

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 2021, la Sociedad se ha registrado un 6,5% de renta variable (no se ha registrado renta variable a 31 de diciembre de 2020).

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 significativamente, 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 (Ver Nota 4.c).

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

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

	2021	2020
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	21	21
Ratio de operaciones pagadas	21	21
Ratio de operaciones pendientes de pago	54	390
(Euros)		
Total pagos realizados	7.977.258	7.262.492
Total pagos pendientes	15.022	14.555

15.2 Contingencias

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la sociedad no está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene abierto un procedimiento judicial relativo al hotel Alegría Costa Ballena. El operador reclama, principalmente, una reducción o supresión temporal de la renta mínima garantizada sobre la base de un desequilibrio en las prestaciones del contrato de arrendamiento motivada por el acaecimiento de circunstancias sobrevenidas (la COVID-19) y la situación provocada por la misma en el hotel, con un riesgo máximo estimado y asociado a este procedimiento en relación con las rentas correspondientes a los ejercicios 2020 y 2021 por un importe conjunto de alrededor de 900.000 euros. Esta cifra no ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias en estos dos años, al existir medidas cautelares, y considerar por tanto los Administradores que no existe la certeza suficiente para reconocer dicho importe como ingreso.

Asimismo, la Sociedad tiene un litigio singular en el que el demandante alega el incumplimiento por parte de Atom de una promesa de compraventa en relación con dos complejos hoteleros sitos en Barcelona. En el supuesto de declararse obligatoria la ejecución de la opción de compra, ésta ascendería aproximadamente a 57,3 millones de euros. Los Administradores de la sociedad, en base a la documentación aportada durante el procedimiento, consideran poco probable que este litigio tenga un desenlace negativo, y, por tanto, tengan que formalizar la compra de estos complejos hoteleros.

15.3 Aavales

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

15.4 Honorarios de auditores de cuentas.

Los honorarios devengados por KPMG Auditores, S.L. durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 55.000 euros (134.700 euros en 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.), así como 15.000 euros (3.000 euros en 2020) por otros servicios de verificación.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

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

- No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley, toda vez que la Sociedad se constituyó en 2018, ejercicio en el que solicitó la aplicación del citado régimen fiscal.
- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre:

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

- Reserva legal por importe de 275.463 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2018.
 - Reserva legal por importe de 329.566 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2019.
 - Reserva legal por importe de 564.752 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2020.
- 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 2020: por importe de 5.082.771 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2021.
 - Ejercicio 2019: por importe de 2.966.098 euros, según acta de la Junta General de 29 de junio de 2020.
 - Ejercicio 2018: por importe de 2.479.168 euros, según acta de la Junta General de 8 de abril de 2019.
 - Se han distribuido dividendos con cargo a prima de emisión:
 - Ejercicio 2020/19: por importe de 4.917.229 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2021.
 - Ejercicio 2019: por importe de 7.033.902 euros, según acta de la Junta General de 29 de junio de 2020.
 - Ejercicio 2018: por importe de 4.955.882 euros, según acta de la Junta General de 8 de abril de 2019.
 - No se ha producido ninguna distribución de dividendos con cargo a reservas.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(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. Alegría Costa Ballena	Rota (Cádiz)	21/02/2018
Atom Hoteles SOCIMI S.A. Meliá Valencia	Valencia	22/05/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A. Senator Cádiz	Cádiz	03/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A. Exe Coruña	Coruña	05/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A. Isla Bonita	Adeje (Tenerife)	16/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A. Riviera Marina	Mogán (Las Palmas)	16/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A. NH Las Tablas	Madrid	30/12/2019
Atom Hoteles Iberia, S.L.U. 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.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

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

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

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

(***) Posteriormente absorbida por Atom Hoteles Iberia

- El 87,4% del total de los activos del Grupo están invertidos en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, o en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades con la misma actividad. El cálculo se ha realizado conforme a valoraciones contables.

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

- El 92,2% 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 periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Memoria de las Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2021 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 2021
(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 6.650 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	408	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					6.650		

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

Estructura organizativa.

La estructura organizativa del Grupo ATOM es la siguiente:

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

Consejero	Cargo	Naturaleza	Nombramiento
D. Alfonso Sáez Alonso Muñumer	Presidente	Dominical	1 de febrero de 2021
D. Jaime Iñigo Guerra Azcona	Vocal	Dominical	5 de enero de 2018
D. Víctor Martí Gilabert	Vocal	Dominical	5 de enero de 2018
D. Javier Aparicio Paredes	Vocal	Dominical	1 de febrero de 2021
D. Antonio Riestra Pita	Vocal	Independiente	16 de enero de 2018
D. Ignacio Díaz López	Vocal	Independiente	2 de febrero de 2018
D. Alfonso Cárcamo Gil	Secretario no consejero	n/a	27 de abril de 2021

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

- Comité de Inversión (3 miembros)
- Gestor de Socimi: Bankinter S.A.
- Gestor de Negocio: Global Mergers Acquisitions Corporate, SL (GMA Corporate)

Datos clave de la estructura de capital

En Atom Hoteles SOCIMI, S.A. existen 7801 accionistas (a 31 de diciembre de 2021), estando representado con una participación (directa o indirecta) igual o superior al 5% el 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.

	31.12.2021
Bankinter, S.A.	5,35%
Global Mergers Acquisitions Capital, S.L.	3,74%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.U.	5,07%
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.	5,17%
	24,40%

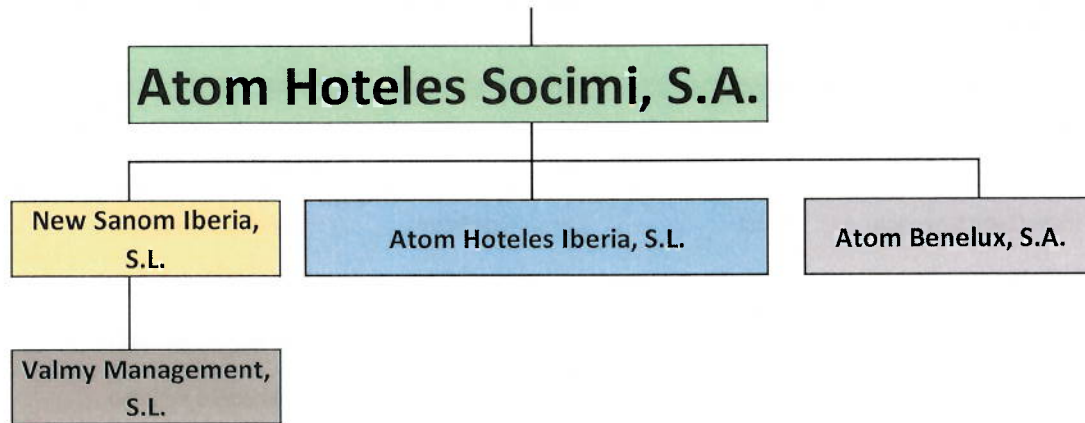


ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

2. EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Estructura de capital

El Grupo tiene la siguiente estructura:



Actividad inversora

Durante el ejercicio el grupo ATOM Hoteles ha ido adquiriendo sucesivos apartamentos del Hotel Labrada Costa Mogán, que es propiedad del Grupo desde diciembre de 2019.

Hotel	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Coste Inversión Inmobiliaria
Labrada Suites Costa Adeje	Tenerife	Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	100%	16/12/2019	2.530.598
Total					2.530.598

En el ejercicio 2021 el Grupo ATOM ha llevado a cabo reformas en los inmuebles por un importe total de 4.564.816 euros con el objeto de incrementar el valor de los activos de su cartera. Un detalle de esas actuaciones es el siguiente:

Hotel	Importe
Labrada Suites Costa Adeje	175.000
Meliá Valencia	4.389.231
Total	4.564.816

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

Cuenta de Resultados

Al cierre del ejercicio 2021, los ingresos ordinarios de Atom han ascendido a €12.030 miles, siendo todos ellos por el arrendamiento de bienes hoteleros. El EBITDA recurrente ha sido de €8.630 miles y un resultado del ejercicio de €7.934 miles.

Miles de Euros	31/12/2021
Importe neto de la cifra de negocios	12.030
Otros ingresos de explotación	2.737
Otros Gastos de explotación (*)	(6.137)
EBITDA	8.630
Amortización del inmovilizado	(2.903)
Deterioros de inmovilizado y comerciales	324
EBIT	6.051
Resultado financiero neto	1.883
Resultado antes de impuestos	7.934
Resultado del ejercicio	7.934

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

3. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Endeudamiento

Al 31 de diciembre de 2021, el detalle del pasivo corriente y no corriente es el siguiente:

Euros	31.12.2021			31.12.2020		
	Corriente	No Corriente	Total	Corriente	No Corriente	Total
Pasivos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias						
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	526.564	-	526.564
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas con entidades de crédito	4.498.442	94.030.210	98.528.652	4.349.889	98.036.497	102.386.386
Otros pasivos financieros	4.114.066	1.984.352	6.098.418	3.525.450	1.984.352	5.509.802
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar						
Acreeedores varios	203.393	-	203.393	216.606	-	216.606
Total pasivos financieros	8.815.901	96.014.562	104.830.463	8.618.529	100.020.849	108.639.378

Indicadores de liquidez

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presentaba los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y pasivos corrientes), €4.490 miles.
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos y los pasivos corrientes), 1,51.
- Ratio de solvencia (se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente), 1,01.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

4. EVOLUCION BURSATIL

La Sociedad cotizada salió al BME Growth el 27 de noviembre de 2018 con un precio por acción de 10,7 euros, y un precio de 9,45 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)

	31/12/2021	
	€ millones	€ por acción
EPRA NAV	374,7	11,61

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 31/12/2020	9.440
Adquisiciones	25.285
Desinversiones	(18.941)
Balance a 31/12/2021	15.784
% total de acciones	0,04%



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

CONTRIBUCIÓN FISCAL ATOM

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha participado con una contribución tributaria total por importe de 2.760 miles de euros. A continuación se detalla, en función de la naturaleza de la imposición y el país de residencia de las sociedades, la contribución tributaria total que ha recaudado y/o soportado la Sociedad en este año:

Impuestos soportados	Importe miles de €	Impuestos recaudados	Importe miles de €
IBI	1.002	IVA/IGIC	558
SS Empresa	15	IRPF/IRNR Dividendo	907
IAE	172		
ITPyAJD	61	IRPF/IRNR Empleados y profesionales	18
Tasas	24	SS Empleados	3
Total	1.274	Total	1.486

Esta contribución fiscal por parte de la Sociedad, 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 de la Sociedad. La finalidad de este cálculo es la de medir el activo empresarial que representa la contribución tributaria de la Sociedad para que el mismo se incorpore de forma efectiva en el valor reputacional dado el valor que genera y que aporta a la sociedad.

4. PRINCIPALES RIESGOS

Riesgos

El negocio, las actividades y los resultados de la Sociedad y su Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

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

La Sociedad tiene suscritos 6 préstamos, respectivamente, con entidades financieras que cuentan con garantía hipotecaria y determinadas garantías reales, tal y como se detalla en las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio 2021.

El importe total, de la Sociedad, de las “Deudas a largo plazo” (94.030.210 euros) y “Deudas a corto plazo” (4.498.442 euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación individual auditado a 31 de diciembre de 2021 asciende a 98.528.652 euros, importe que representa un apalancamiento del 46%, 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 (191.200.000 euros), de acuerdo con el informe emitido por Savills Aguirre Newman con fecha 31 de diciembre de 2021.

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 2021 el 46% (45.501.197 euros) del saldo neto contable total de las deudas del Grupo con entidades de crédito (98.528.652 euros) se encuentra referenciado a tipos de interés variable. No obstante, con el objetivo de reducir este riesgo, ha formalizado una permuta sobre tipo de interés para asegurarse un tipo de interés fijo para el Euribor, por un importe nominal de 36.511.061 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 2021.

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 2021
(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; sin embargo, se considera que la probabilidad de que se presente esta situación es remota.

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

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

Siguiendo esta afirmación, la Sociedad ha llevado a cabo un análisis para las valoraciones del año 2021 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 € 7.100.000 más. En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriesen un 5% de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en € 4.900.000 menos o € 5.000.000 más.

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 2021 y siguientes, pero si aprobadas por su Consejo de Administración. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, la materialización de las asunciones contempladas.

La Sociedad realiza un seguimiento de dichas estimaciones.

Riesgo de falta de liquidez de las acciones.

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado regulado ni sistema multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán a futuro las acciones del Emisor, ni respecto de su efectiva liquidez. La inversión en estas acciones es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y cotizadas en los mercados oficiales. En este sentido, una participación en acciones de la Compañía puede ser difícil de “deshacer”.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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 vive 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, han sido numerosos los Estados, incluido el español, cuyos gobiernos tomaron y continúan tomando 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 consecuencia, el sector turístico en general, y el segmento hotelero en particular, se han visto fuertemente afectados de forma negativa por la crisis sanitaria del COVID-19. Los distintos actores del sector han tenido y tienen que enfrentarse todavía a numerosas dificultades sin precedentes, tales como: (i) la reducción o interrupción de sus 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.

Como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19 y en línea con lo previsto en la normativa que entró en vigor para hacer frente a la misma, el Grupo Atom mantuvo 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 100% 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, así como el hotel Sol la Palma que tuvo que cerrarse como consecuencia de la erupción del volcán en la Palma) 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.

Asimismo, la crisis sanitaria del COVID-19 podría afectar a la valoración de los activos propiedad del Grupo Atom.

Por ello, 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 final que la pandemia tendrá desde un punto de vista económico y social y, en particular, su impacto en determinados sectores de la economía como el sector turístico en el que opera la Sociedad. 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 COVID-19 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, de la capacidad de reacción y adaptación de los agentes económicos implicados, así como de los avances y resultados del proceso de vacunación, y que podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Atom.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

5. CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE Y PERSONAL

Medioambiente

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

Personal

A 31 de diciembre de 2021, 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

Con posterioridad al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de formulación del presente Informe de Gestión, no se han puesto de manifiesto asunto alguno susceptible de modificar las Cuentas Anuales o ser objeto de información adicional a la incluida en las mismas.

9. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Para el año 2022, 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 lograr una normalización de la situación tras 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.

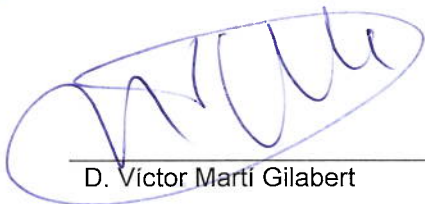
ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021

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 2021 en su reunión del 15 de marzo de 2022. 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 2021, y el Informe de Gestión, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.



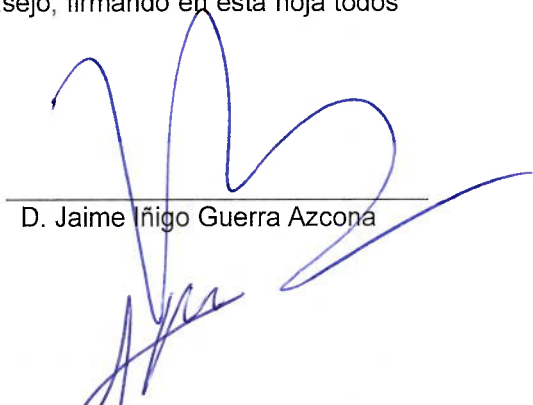
D. Alfonso Sáez Alonso Muñumer



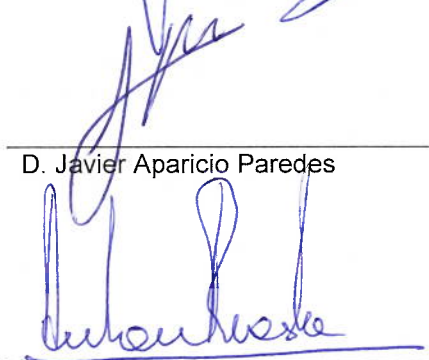
D. Víctor Martí Gilabert



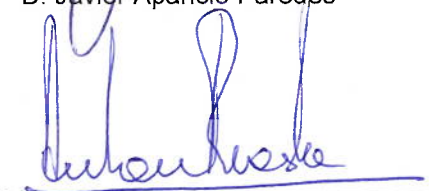
D. Ignacio Díaz López



D. Jaime Iñigo Guerra Azcona



D. Javier Aparicio Paredes



D. Antonio Riestra Pita



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

(Junto con las cuentas anuales consolidadas e
informe de gestión consolidado de Atom Hoteles
SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
correspondientes al ejercicio finalizado el
31.12.2021)



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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

El Grupo mantiene un importe de 623.695 miles de euros en el epígrafe de “Inversiones inmobiliarias”, que se corresponde con, principalmente, activos inmobiliarios hoteleros cuyo destino es su alquiler para la obtención de rentas. El Grupo evalúa con una periodicidad anual la existencia, o no, de indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias a efectos de determinar si su valor contable excede a su valor recuperable. El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se ha determinado a partir de las valoraciones realizadas por expertos independientes. En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que, a menudo, requieren el ejercicio de juicio por parte del experto independiente y de los administradores de la Sociedad dominante y de las sociedades pertenecientes al Grupo, así como el uso de asunciones y estimaciones. Debido al elevado grado de juicio, a la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y a la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, 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 Atom Hoteles SOCIMI, S.A., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

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

Enrique Domínguez Pérez
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21404

17 de marzo de 2022



KPMG AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/00410

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 2021**



ÍNDICE

- Balance consolidado al 31 de diciembre de 2021
- Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021
- Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021
- Memoria consolidada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021
- Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31/12/2021	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31/12/2021	31/12/2020
Inmovilizado material		307.460	111.953	FONDOS PROPIOS		314.776.766	312.962.833
Inversiones inmobiliarias	4	623.694.892	619.410.004	Capital	9	32.288.750	32.288.750
Terrenos		230.759.690	229.420.660	Prima de emisión	9	278.367.612	283.284.841
Construcciones		384.767.747	363.717.294	Reservas	9	(7.453.352)	(3.555.342)
Instalaciones		2.972.438	26.272.050	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(144.645)	(81.010)
Construcciones en curso		5.195.017	-	Resultado del periodo atribuible a la Sociedad Dominante	10	11.718.401	1.025.594
Inversiones financieras a largo plazo	6	8.263.644	2.976.276	SOCIOS EXTERNOS	11	4.469.414	4.033.233
Total Activo No Corriente		632.265.996	622.498.233	Total Patrimonio Neto		319.246.180	316.996.066
Existencias	7	249.347	249.617	Deudas a largo plazo	12	326.654.032	329.729.988
Anticipos a proveedores		249.347	249.617	Deudas con entidades de crédito		319.458.219	322.509.678
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		7.047.831	8.171.207	Otros pasivos financieros		7.195.813	7.220.310
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	5.045.908	6.039.765	Total Pasivo No Corriente		326.654.032	329.729.988
Activos por impuesto corriente	13	827.661	340.851	Deudas a corto plazo	12	12.119.157	12.612.213
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	1.174.262	1.790.591	Deudas con entidades de crédito		6.696.220	6.395.720
Inversiones financieras a corto plazo		50.426	-	Derivados		1.256.490	2.691.292
Periodificaciones a corto plazo		522.901	530.998	Otros pasivos financieros		4.166.447	3.525.201
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	20.063.962	32.289.000	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.181.094	4.400.788
Total Activo Corriente		27.934.467	41.240.822	Proveedores	12	92.148	92.146
TOTAL ACTIVO		660.200.463	663.739.055	Acreedores varios	12	1.451.493	3.837.656
				Pasivos por impuesto corriente	13	157.429	155.468
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	480.024	315.518
				Total Pasivo Corriente		14.300.251	17.013.001
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		660.200.463	663.739.055

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en Euros)

	Notas de la memoria	31/12/2021	31/12/2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	5, 14	36.408.857	37.383.436
Prestaciones de servicios		36.408.857	37.383.436
Gastos de personal	14	(66.450)	(94.132)
Sueldos, salarios y asimilados		(51.301)	(62.616)
Cargas sociales		(15.149)	(31.516)
Otros gastos de explotación	14	(10.217.167)	(10.465.777)
Servicios exteriores		(6.370.077)	(6.114.861)
Tributos		(3.847.090)	(4.166.817)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(184.099)
Amortización del inmovilizado	4,14	(10.150.890)	(9.732.365)
Deterioro y resultado enajenaciones de inmovilizado	4,14	4.314.557	(5.826.964)
Otros resultados		261.726	33.955
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		20.550.633	11.298.153
Ingresos financieros		12.703	17.156
De valores negociables y otros instrumentos financieros	15	12.703	17.156
Gastos financieros		(9.727.715)	(9.868.981)
Por deudas con terceros	12, 15	(9.727.715)	(9.868.981)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		1.485.229	208.007
Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	15	1.485.229	208.007
RESULTADO FINANCIERO		(8.229.783)	(9.643.818)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2 +19+20+21)		12.320.850	1.654.335
Impuestos sobre beneficios	13	(273.840)	(338.816)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO		12.047.010	1.315.519
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		11.718.401	1.025.594
Resultado atribuido a socios externos	11	328.609	289.925

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Euros	31/12/2021	31/12/2020
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO	12.047.010	1.315.519
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	12.047.010	1.315.519
Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad Dominante	11.718.401	1.025.594
Total de ingresos y gastos atribuidos a Socios Externos	328.609	289.925

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Euros	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Reservas	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del periodo atribuido a la Sociedad Dominante	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Socios Externos	TOTAL
SALDO AJUSTADO, 1 DE ENERO DE 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)	6.984.571	(2.984.982)	-	(84.000)	(10.084.000)
3. Distribución del resultado consolidado	-	(7.033.902)	329.566	(7.295.252)	6.984.571	(2.984.982)	-	-	(10.000.000)
4. Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(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 2021	32.288.750	283.284.841	605.029	(18.075.282)	13.914.912	1.025.594	(81.010)	4.033.233	316.996.067
SALDO AJUSTADO, 1 DE ENERO DE 2021	32.288.750	283.284.841	605.029	(18.075.282)	13.914.912	1.025.594	(81.010)	4.033.233	316.996.067
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	11.718.402	-	328.608	12.047.010
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(4.917.229)	564.752	(6.811.278)	2.189.350	(1.025.594)	-	-	(10.000.000)
3. Distribución del resultado consolidado (Nota 9)	-	-	564.752	(6.811.278)	2.189.350	(1.025.594)	-	-	(5.082.771)
4. Distribución de dividendos (Nota 9)	-	(4.917.229)	-	-	-	-	-	-	(4.917.229)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	159.165	-	(63.635)	107.573	203.103
SALDO FINAL, 31 DE DICIEMBRE DE 2021	32.288.750	278.367.612	1.169.781	(24.886.560)	16.263.427	11.718.401	(144.645)	4.469.414	319.246.180

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del periodo antes de impuestos		12.320.850	1.654.335
2. Ajustes del resultado		14.066.116	25.353.291
a) Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado (+)	4, 14	10.150.890	9.732.365
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	4, 14	(4.314.557)	6.011.063
g) Ingresos financieros (-)	15	(1.497.932)	(544.659)
h) Gastos financieros (+)	12, 15	9.727.715	10.188.477
i) Otros resultados (+/-)		-	(33.955)
3. Cambios en el capital corriente		(5.520.516)	(1.382.014)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		1.123.646	(3.773.658))
c) Otros activos corrientes (+/-)		8.098	337.612
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(1.918.595)	349.228
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		641.246	-
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(5.374.911)	1.704.804
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(8.063.397)	(8.190.144)
a) Pagos de intereses (-)	12	(7.775.001)	(7.881.332)
c) Cobros de intereses (+)		12.703	17.156
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		(301.099)	(325.968)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)		12.803.053	17.435.468
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(10.376.967)	(29.083.907)
c) Inmovilizado material		(282.549)	(42.505)
d) Inversiones inmobiliarias	4	(10.094.418)	(29.041.402)
7. Cobros por desinversiones (+)		-	940.534
f) Inversiones inmobiliarias		-	940.534
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (6+7)		(10.376.967)	(28.143.373)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		203.104	(65.251)
a) Emisión de Instrumentos de patrimonio (+)		(63.635)	(81.010)
d) Socios externos		107.572	(107.195)
e) Otros		159.167	122.954
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(4.854.228)	12.776.356
a) Emisión (+)	13	-	20.849.526
2. Deudas con entidades de crédito (+)		-	20.849.526
b) Devolución (-)	13	(4.854.228)	(8.073.170)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(4.854.228)	(5.034.239)
4. Otras (-)		-	(3.038.931)
10. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos		(10.000.000)	(10.000.000)
a) Emisión (+)	13	(10.000.000)	(10.000.000)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (9+10+11)		(14.651.124)	2.711.105
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		(12.225.038)	(7.996.800)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	8	32.289.000	40.285.800
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8	20.063.962	32.289.000

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Sociedad Dominante

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

La Sociedad Dominante junto con sus sociedades dependientes forman el Grupo Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante el Grupo). Con fecha 7 de febrero de 2018 y 22 de marzo de 2018 la Sociedad Dominante adquirió las sociedades dependientes detalladas en la Nota 1.b), por lo tanto, el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018 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 y sus sociedades dependientes (conjuntamente "el Grupo") tienen como objeto social:

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

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

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

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

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

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

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

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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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 15 de marzo de 2022 los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad Dominante, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

La Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2021, cuenta con 801 accionistas, que poseen el 99,95% de las acciones de la Sociedad, ninguno de ellos tiene control. El 0,047% de las acciones restantes, las tiene la Sociedad en autocartera (ver Nota 9).

Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

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

En consecuencia, considerando que se cumplen todas las condiciones anteriormente descritas, las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2021, formuladas por los Administradores, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo el Régimen SOCIMI.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

Sociedades Consolidadas en el Grupo:

De conformidad con los criterios del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, a continuación, se detalla la información relacionada con las distintas sociedades que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 2020, así como el método aplicado para su consolidación:

31/12/2021 y 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. a fecha de 31 de diciembre de 2020, y por KPMG Auditores, S.L. a 31 de diciembre de 2021.

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

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

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

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

(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 sido calificada como una combinación de negocios (Nota 22).

(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 a su vez por New Sanom Iberia, S.L.U., reflejado como socio externo del Grupo

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

Tanto las Cuentas Anuales individuales de la Sociedad Dominante como las Cuentas Anuales consolidadas del Grupo fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. hasta el ejercicio 2020, y son auditadas por KPMG Auditores, S.L. a partir del ejercicio 2021.

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

Ninguna de las Sociedades dependientes 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

- 1) Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
- a) Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - b) Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - c) Que la Sociedad Dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - d) Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por ésta.
- 2) Cuando una Sociedad Dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

Adquisición de activos

Con fecha 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.

El cuadro siguiente resume la contraprestación pagada por la Sociedad Dominante y los valores razonables de los activos adquiridos, los pasivos asumidos 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 los activos adquiridos como consecuencia de esta combinación de negocios, 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 ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTA ANUALES CONSOLIDADAS

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

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

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes. Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

b) 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) Adquisición de activos netos que no constituyen un negocio

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

d) 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y estimación de recuperación de las inversiones inmobiliarias

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

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se calcula como el valor razonable o el valor en uso de dichos activos, el mayor de ambos. El Grupo ha estimado el valor recuperable a partir de valoraciones realizadas por expertos independientes. Dichas valoraciones incluyen hipótesis y estimaciones que tienen cierto grado de incertidumbre, influenciado, entre otros, por aspectos derivados de los efectos de la COVID-19, como son, la bajada de la actividad hotelera, o las bonificaciones en las rentas.

Cumplimiento de los requisitos que regulan el régimen de SOCIMI

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

e) Agrupación de partidas

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

f) Cambios en estimaciones contables

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

g) Comparación de la información

La información proporcionada en las Cuentas Anuales Consolidadas cerradas a 31 de diciembre de 2021, se comparan con la información del Grupo a fecha 31 de diciembre de 2020.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre. Asimismo, con fecha 13 de febrero de 2021, se publicó la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

Los cambios de las normas son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos por la entrega de bienes y servicios, instrumentos financieros, contabilidad de coberturas, valoración de las existencias de materias primas cotizadas por los intermediarios que comercialicen con las mismas y en la definición de valor razonable.

La aplicación de las normas, en general, es retroactiva, aunque con soluciones prácticas alternativas. No obstante, la aplicación de la contabilidad de coberturas es prospectiva, los criterios de clasificación de instrumentos financieros se pueden aplicar prospectivamente y los criterios de ingresos por ventas y prestación de servicios se pueden aplicar de forma prospectiva a los contratos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

En base al análisis realizado por los Administradores, según la tipología de los instrumentos financieros de la Sociedad, a cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no se han identificado diferencias en cuanto a valoración en libros de acuerdo a la normativa anterior y la nueva categoría de valoración con su impacto en libros determinado de acuerdo a los nuevos criterios, por este motivo no se presenta conciliación entre los valores. Asimismo, en relación a los cambios de criterios de registro y valoración de ingresos por ventas y prestación de servicios, no se han identificado diferencias en cuanto a los criterios anteriores, en base a la actividad de la Sociedad.

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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 En este sentido, España

a) Adquisición de control

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

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

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



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

b) Adquisición de control por etapas

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

c) Método de consolidación

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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, 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.
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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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.

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

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

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

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

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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.

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

Años de vida útil	
Instalaciones	10 años
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.

3.4. DETERIORO DE VALOR DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al cierre del ejercicio el Grupo evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro de valor.

El Grupo utiliza para estimar el valor recuperable, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos independientes, siendo la fecha de valoración 31 de diciembre de 2021, habiendo sido realizada por Savills Aguirre Newman, estando detallada la metodología e hipótesis utilizadas a tales efectos en la Nota 4 de la presente memoria.

3.5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

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

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

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

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

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

El Grupo clasifica un activo financiero a coste amortizado, incluso cuando está admitido a negociación, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (UPPI).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

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

Principios de compensación

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

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

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

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

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

Activos y pasivos financieros a coste amortizado

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

Intereses y dividendos

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

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

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

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

Bajas de activos financieros

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

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

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

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

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

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

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

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos instrumentos de patrimonio. Dicho coste se determina aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación, en función del criterio de valoración aplicado a los activos financieros. La diferencia entre la contraprestación recibida y el valor contable, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, reclasificando, en su caso, los importes diferidos en el patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Deterioro de valor de activos financieros

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

- Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

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

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

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

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



Fianzas

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

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

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

Bajas y modificaciones de pasivos financieros

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

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

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

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

Contabilidad de operaciones de cobertura

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

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

3.8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo en caja, 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

- 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 las sociedades fueron el 7 de febrero de 2018 y 22 de marzo de 2018 respectivamente.

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos derivados de la actividad de arrendamiento se reconocen según lo descrito en la nota 3.12

Ingresos por intereses y dividendos

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

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

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

3.12. ARRENDAMIENTOS

a) Contabilidad del arrendador

Arrendamiento Operativo

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

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

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

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

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

No obstante; lo anterior, el Grupo reconoce las reducciones de rentas consecuencia de los litigios ocasionados por las rebus sic stantibus en el entorno de la crisis sanitaria derivada del COVID-19 como una renta contingente a medida que se incurre, independientemente de que el contrato incluyera una cláusula de fuerza mayor o no. Como consecuencia de ello, las reducciones de ingresos de arrendamientos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurren.

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.

b) Contabilidad del arrendatario

Arrendamiento Operativo

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo no tiene contratos de arrendamientos operativos, así como a 31 de diciembre de 2020.

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

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

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

3.15. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

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

3.16. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Los Administradores del Grupo en la formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas diferencian entre:

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

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

3.17. PROVISIONES POR INDEMNIZACIONES

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

3.18. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

NOTA 4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

	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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, las altas inmobiliarias consistieron principalmente a las activaciones de CapEx realizadas en el hotel Sol Jandía Mar por las obras de renovación del hotel y en Fergus Club Europa por la construcción de un nuevo edificio en el complejo, mientras que las bajas de inversiones inmobiliarias correspondieron 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 2021 y el 31 de diciembre de 2020, es el siguiente (en euros):



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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

A 31 de diciembre de 2020, el precio de adquisición corresponde a la compra del activo inmobiliario hotelero Trademark Avenue Louise, mientras que los "otros movimientos" corresponden a activaciones de CapEx realizados, entre los que destacan en el hotel Sol Jandía Mar por las obras de renovación del hotel y en Fergus Club Europa por la construcción de un nuevo edificio en el complejo.

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

El desglose y composición por conceptos del patrimonio inmobiliario del Grupo a 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, es el siguiente (en euros):

31/12/2021					
Sociedad	Coste terrenos	Coste construcciones	Amortización acumulada	Deterioros	Valor neto contable
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	67.243.894	123.899.330	(6.933.488)	(291.248)	183.918.488
Atom Benelux, S.A.	661.418	7.738.851	(370.807)	-	8.029.462
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	135.208.035	280.917.657	(23.592.919)	(6.531.658)	386.001.115
Valmy Management, S.L.	27.646.343	20.017.067	(1.917.583)	-	45.745.827
Total	230.759.690	432.572.905	(32.814.797)	(6.822.906)	623.694.892

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

c) Pérdidas por deterioro

A 31 de diciembre de 2021, se han revertido las pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 4.312.366 euros, que corresponden principalmente al hotel Alua Calas de Mallorca (1.987.573 euros), al hotel Sol Falcó (948.826 euros), al hotel Sol Jandía Mar (487.488 euros), al hotel Fergus Club Europa (230.385 euros), y al hotel Eurostar Las Salinas (237.840 euros). No se ha registrado dotación de deterioro por ningún hotel.

A 31 de diciembre de 2020, se produjeron pérdidas por deterioro de la inversión inmobiliaria por importe de 5.826.964 euros. El importe del deterioro corresponde principalmente a los hoteles Sol Calas de Mallorca (1.027.302 euros), Sol Falcó (948.826 euros) y Sol Jandía Mar (487.488 euros) para 2020.

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 diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2020, habiendo sido realizadas en ambos casos por Savills Aguirre Newman.

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

	31/12/2021	30/09/2020
Grupo Atom Hoteles SOCIMI (1)	697.132.000	677.200.000
Total	697.132.000	677.200.000

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

Las tasas de descuento utilizadas por Savills a 31 de diciembre de 2021 se han situado entre el 6,5% y el 10% (a 31 de enero de 2021 y 30 de septiembre de 2020 se situaron entre el 6,5% y el 9,5%) en función del activo. Así mismo la Exit Yield utilizadas se han situado entre el 5% y el 8% (a 31 de enero de 2021 y 30 de septiembre de 2020 se situaron entre el 4,5% y el 7%).

Savills Aguirre Newman, ha llevado a cabo un análisis de sensibilidad para las valoraciones del año 2021 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 del Grupo se habría estimado en € 24.368.000 menos o € 25.968.000 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 € 20.591.000 menos o € 22.291.000 más. Para el año 2020, si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese en 50 puntos básicos de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo se habría estimado en € 25.900.000 menos o € 24.800.000 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 € 20.800.000 menos o € 25.500.000 más.

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

La metodología de valoración adoptada por Savills Aguirre Newman para la determinación del valor razonable del patrimonio inmobiliario del Grupo 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, que tiene un valor neto contable de 8.029.462 (10.262.083 euros al 31 de diciembre de 2020).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

e) Seguros

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

f) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no existen elementos totalmente amortizados.

g) Otra información

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no existen compromisos de compra o de venta de inversiones inmobiliarias. Adicionalmente, el Grupo a cierre del ejercicio se encuentra con un litigio en curso en relación con la adquisición de dos hoteles en Barcelona (véase nota 16).

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio relacionados con elementos de inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no existen inversiones inmobiliarias sujetas a embargos, litigios u otras restricciones para su uso.

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.

El Grupo tiene el 100% de los activos hoteleros arrendados a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

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

NOTA 5. ARRENDAMIENTOS

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

La totalidad de las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los ingresos procedentes de dichos arrendamientos han ascendido a 36.408.857 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 (37.383.436 euros a 31 de diciembre de 2020).

Los contratos de arrendamiento tienen una duración entre 5 y 20 años, siendo la única cuota contingente la renta variable estipulada. Los contratos establecen una renta mínima garantizada que dependiendo del hotel se ha fijado entre 200.000 euros y 4.100.000 euros en caso de que la renta variable no llegue a cierta cantidad. Estos importes de las rentas mínimas garantizadas se han visto alterados en algunos hoteles como consecuencia de las medidas cautelares solicitadas por algunos operadores y por las adendas firmadas entre las partes, como consecuencia de la pandemia del COVID-19, en las que se modifican o se suspenden temporalmente las rentas mínimas garantizadas.

Según lo indicado en la nota 3.12, el Grupo ha contabilizado estas modificaciones a los contratos de arrendamiento operativo que han implicado una reducción de las rentas, como rentas contingentes en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se incurren.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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 de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente, siguiendo el criterio de la renta mínima:

Euros	31/12/2021	31/12/2020
En un año	36.508.858	35.055.493
Entre uno y cinco años	113.173.873	127.864.881
Más de cinco años	121.829.918	138.914.124
Total	271.512.648	301.834.498

El importe de las rentas contingentes contabilizadas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 ha ascendido a 3.093 miles de euros (145 miles de euros en 2020).

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 2021 corresponden fundamentalmente: Impuesto sobre Bienes Inmuebles por importe de 3.110.701 euros (3.234.768 euros a 31 de diciembre de 2020) y Seguros por importe de 440.976 euros (502.136 euros a 31 de diciembre de 2020).

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 2021 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, ni mantiene vivos saldos significativos o compromisos por este concepto a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

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 2021 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, ni existen saldos significativos por este concepto a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

NOTA 6. ACTIVOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

Euros	31/12/2021			31/12/2020		
	Corriente	No Corriente	Total	Corriente	No Corriente	Total
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias						
Instrumentos financieros derivados	50.426	-	50.426	-	-	-
Activos financieros a coste amortizado						
Depósitos y fianzas	-	3.735.068	3.735.068	-	2.976.276	2.976.276
Clientes LP	-	4.528.576	4.528.576	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar						
Clientes por ventas y prestación de servicios	5.045.908	-	5.045.908	6.039.765	-	6.039.765
Total activos financieros	5.096.334	8.263.644	13.359.978	6.039.765	2.976.276	9.016.041

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

b) Desglose por vencimientos

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

Euros	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	Años posteriores	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.045.908	1.626.938	895.325	429.680	1.576.633	9.754.484
Depósitos y fianzas	-	-	-	-	3.735.068	3.735.068
Total activos financieros	5.045.908	1.626.938	895.325	429.680	5.311.701	13.309.552

Euros	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2024 a 31/12/2024	Años posteriores	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.039.765	-	-	-	-	6.039.765
Depósitos y fianzas	-	-	-	-	2.976.276	2.976.276
Total activos financieros	6.039.765	-	-	-	2.976.276	9.016.041

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

c) Desglose de saldos por moneda

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

d) Pérdidas y ganancias netas por categoría de instrumentos financieros

A 31 de diciembre de 2021 no hay pérdidas o ganancias por activos (184.099 euros de pérdidas a 31 de diciembre de 2020).

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 2021 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 se desglosa del siguiente modo:

(Euros)	30/06/2021	31/12/2020
Efectivo	20.063.962	32.289.000
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20.063.962	32.289.000

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

A 31 de diciembre de 2021, Atom tiene tesorería restringida por importe de 6.637.370 euros, que será de libre disposición, una vez satisfecho el servicio a la deuda.

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

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

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

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

La prima de emisión es de libre disposición.

El detalle del capital y prima de emisión de la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

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

La Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2021, cuenta con 801 accionistas, que poseen el 99,95% de las acciones de la Sociedad, ninguno de ellos tiene control. El 0,047% de las acciones restantes, las tiene la Sociedad en autocartera.

El detalle de los principales accionistas al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Bankinter, S.A.	5,35%	5,35%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	1,55%	1,55%
Global Mergers Acquisitions Capital, S.L.	3,74%	3,74%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%	5,07%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.	5,07%	5,07%
Mistral Iberia Real Estate, S.A.	5,17%	5,15%
	25,95%	25,93%

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

b) Reservas

El desglose de las reservas del Grupo a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Euros	31/12/2021	31/12/2020
Otras reservas y resultados de ejercicios anteriores	(24.886.560)	(18.075.282)
Reserva legal	1.169.781	605.029
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	16.263.426	13.914.911
Total Reservas	(7.453.353)	(3.555.342)

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en Euros)

Reserva legal

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

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

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

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

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

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 2021 y 31 de diciembre de 2020, en función de las sociedades que lo originan, es el siguiente:



	31/12/2021	31/12/2020
Atom Benelux, S.A.	(65.397)	(6.522)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	12.851.957	11.394.481
New Sanom Iberia, S.L.U.	72.047	72.596
Valmy Management, S.L.	3.404.819	2.454.356
Total	16.263.426	13.914.911

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 2021 es de 3.490.572 y a 31 de diciembre de 2019 es de 3.490.572 euros. La Sociedad acordó con la entidad Bankinter, S.A., en contrato de fecha 5 de enero de 2018, la prestación de servicios de colocación de la ampliación de capital referida en esta Nota. Dicho acuerdo contempla una comisión de 1% calculado sobre el importe finalmente suscrito de capital social y primas desembolsados, neto de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición.

Acciones y participaciones en patrimonio propias

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

Los movimientos habidos en la cartera de acciones propias durante los ejercicios 2021 y 2020 han sido los siguientes:

	Número	Saldo Cuenta de Valores
Saldo al 30.09.2020	15.000	150.000
Movimiento	(5.560)	52.503
Saldo al 31.12.2020	9.440	202.503
Acumulado anual compras	25.285	242.650
Acumulado anual ventas	18.941	179.454
Acumulado anual gasto	-	(462)
Saldo al 31.12.2021	15.784	138.868

Pago de dividendos

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada el 22 de abril de 2021 acordó un reparto de dividendos con cargo a (i) los beneficios del ejercicio 2020, en la cantidad de CINCO MILLONES OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN EUROS (5.082.771 €), y (ii) las reservas disponibles de la Sociedad, procedentes de Prima de Emisión, en la cantidad de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL DOS CIENTOS VEINTINUEVE EUROS (4.917.229 €).

NOTA 10. RESULTADO DEL PERIODO

a) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2021, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas el 15 de marzo de 2022, así como la distribución del resultado del ejercicio 2020 aprobada por la Junta General de Accionistas el 22 de abril de 2021, es la siguiente:

(Euros)	31.12.2021	31.12.2020
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (Beneficios)	7.933.556	5.647.523
	7.933.556	5.647.524
Aplicación		
Dividendos	7.140.201	5.082.771
Reserva Legal	793.355	564.752
	7.933.556	5.647.523

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 2021, una vez aplicados los resultados de la Sociedad, de conformidad con el párrafo anterior, en la cantidad de SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL DOSCIENTOS UN EUROS (7.140.201 €); y ii) las reservas disponibles de la Sociedad, de prima de emisión, en la cantidad de NUEVE MILLONES DOS CIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS (9.237.968 €) que se aplicará a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021, es la siguiente (expresado en euros):

Beneficios/ (pérdidas)	Resultados individuales 31/12/2021	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 31-12-2021
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	7.933.556	(6.300.362)	1.633.194
Atom Benelux, S.A.	(60.885)	230.967	170.082
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	1.955.030	7.038.240	8.993.270
New Sanom Iberia, S.L.U.	(157)	-	(157)
Valmy Management, S.L.	821.521	429.100	1.250.621
Total	10.649.065	1.397.944	12.047.010

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)	9.207.895	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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

NOTA 11. SOCIOS EXTERNOS

El movimiento por sociedades consolidadas, del saldo de los capítulos "Socios Externos" del balance consolidado a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 y "Resultado atribuido a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Euros	Valmy Management, S.L.	Total
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
Saldo inicial a 1 de enero de 2021	4.033.233	4.033.233
Participación en el resultado del periodo	328.608	328.608
Variaciones del patrimonio	107.573	107.573
Saldo a 31 de diciembre de 2021	4.469.414	4.469.414

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 2021, al igual que a 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

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

NOTA 12. PASIVOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

Euros		31/12/2021			31/12/2020		
	Nota	Corriente	No Corriente	Total	Corriente	No Corriente	Total
Pasivos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias							
Instrumentos financieros derivados	I	1.256.490	-	1.256.490	2.691.292	-	2.691.292
Pasivos financieros a coste amortizado							
Deudas con entidades de crédito	II	6.696.220	319.458.219	326.154.439	6.395.720	322.509.678	328.905.398
Otros pasivos financieros	III y IV	4.166.447	7.195.813	11.362.260	3.525.201	7.220.310	10.745.511
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores		92.148	-	92.148	92.146	-	92.146
Acreedores varios		1.451.493	-	1.451.493	3.837.656	-	3.837.656
Total pasivos financieros		13.662.798	326.654.032	340.316.830	16.542.015	329.729.988	346.272.003

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(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 2021:

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

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

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

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

Sociedad	Entidad prestataria	Nota	Corriente	No corriente	Total
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha	a)	436.276	8.553.859	8.990.135
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander	b)	1.287.538	24.560.316	25.847.854
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Liberbank	c)	320.267	6.753.584	7.073.851
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Caixabank	d)	1.487.626	35.023.435	36.511.061
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Novobanco	e)	578.571	11.668.884	12.247.455
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank	f)	388.163	7.470.132	7.858.295
Valmy Management, S.L.	Banco Sabadell	g)	1.298.092	25.888.862	27.186.954
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Deutsche Bank	h)	899.687	199.539.147	200.438.834
Total			6.696.220	319.458.219	326.154.439

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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 cumple el ratio Loan to Value anteriormente mencionado. En cuanto al ratio RCSD, a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha recibido una dispensa con anterioridad al cierre del ejercicio del cumplimiento de dicho ratio debido a las labores de reforma en el hotel Meliá Valencia.

c) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad Dominante el 16 de diciembre de 2019 por la entidad 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 de Euribor + 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%. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que se cumplen los ratios anteriormente mencionados.

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% (durante los primeros 7 años), y un tipo de interés variable de EURIBOR + 1,70% (a partir del mes 85). La financiación tiene una amortización mensual. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel NH Las Tablas.

f) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad 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%. En mayo de 2021 la sociedad llevó a cabo una novación del contrato, en la que se producía una modificación del cuadro de amortización del mismo, y se consideraba un periodo de carencia de 9 meses. Este contrato establece una nueva fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2034, y mantenía el mismo tipo de interés del contrato anterior. Esta novación no supone una modificación sustancial del mismo, en base a lo establecido en la normativa local, por lo que no se ha dado de baja el pasivo anterior. La financiación tiene una amortización mensual. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Santo Domingo.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(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 que poseían con otras entidades bancarias.
- Refinanciar la deuda que la sociedad dependiente Bukasa Gestión, S.L. (posteriormente absorbida por New Sanom, S.L.U.) tenía con otra entidad bancaria.
- Financiar la adquisición, por parte de la Sociedad, de tres nuevos hoteles en Sevilla, Jandía (Fuerteventura) y Santa Cruz de Tenerife, así como 22 villas en Fuerteventura.
- Financiar la reforma de los hoteles Sol La Palma y Sol Jandía Mar.

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

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



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 ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

Los gastos financieros devengados por las deudas con entidades de crédito durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 han sido los siguientes:

31/12/2021	Entidad prestataria	Nota	Euros
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha		237.667
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander		630.386
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Liberbank		154.653
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Caixabank (*)		939.232
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Novobanco		181.649
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Kutxabank		262.325
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Otros		1.158
Valmy Management, S.L.	Banco Sabadell		511.009
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Deutsche Bank (*)		6.809.636
Total		16	9.727.715

(*) El importe incluye los gastos financieros devengados en 2021 del préstamo y las comisiones del Swap.

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(*)		1.014.467
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

(*) El importe incluye los gastos financieros devengados en 2020 del préstamo y las comisiones del Swap.

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

b) Desglose por vencimientos

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

Ejercicio 2021:

Euros	2022	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Préstamos	6.696.220	207.806.34	6.000.90	6.539.89	62.450.56	41.382.73	330.876.67
		8	8	4	7	8	4
Derivados	1.256.490	-	-	-	-	-	1.256.490
Deudas comerciales	-	-	-	-	-	-	0
Otros pasivos financieros	4.166.447	-	-	-	-	7.195.813	11.362.260
Proveedores y acreedores comerciales	1.543.641						1.543.641
Total pasivos financieros	13.662.79	207.806.34	6.000.90	6.539.89	62.450.56	48.578.55	343.495.42
	8	8	8	4	7	1	4

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

Ejercicio 2020:

Euros	2021	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
Préstamos	6.395.720	5.531.981	207.534.567	5.721.494	6.405.517	103.693.388	335.482.667
Derivados	2.691.292	-	-	-	-	-	2.691.292
Deudas comerciales	3.030.074	-	-	-	-	-	3.930.074
Otros pasivos financieros	3.525.201	-	-	-	-	7.220.310	10.745.511
Proveedores y acreedores comerciales	3.929.802	-	-	-	-	-	3.929.802
Total pasivos financieros	19.572.089	5.532.981	207.534.567	5.721.494	6.405.527	111.113.698	356.779.346

c) Desglose de saldos por moneda

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

d) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2020 y 2019 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha de 29 de enero de 2016, es el siguiente:

	2021	2020
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	36	39
Ratio de operaciones pagadas	29	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	300	145
(Euros)		
Total pagos realizados	15.918.122	30.636.771
Total pagos pendientes	434.115	1.174.106

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	31/12/2021	31/12/2020
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.599.098	1.371.907
Atom Benelux, S.A.	-	26.190
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	325.445	655.997
New Sanom Iberia, S.L.	77.380	77.348
Total	2.001.923	2.131.442
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	(33.960)	(93.066)
Atom Benelux, S.A.	(15.462)	-
Valmy Management, S.L.	(318.667)	(297.221)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	(269.364)	(80.666)
New Sanom Iberia, S.L.	-	(33)
Total	(637.452)	(470.986)

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

Euros	31/12/2021	31/12/2020
Activo por impuesto corriente	461.511	340.851
Otros impuestos	366.150	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.174.262	1.790.591
Hacienda Pública Deudora por IVA	985.862	1.619.692
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos	188.400	170.899
Total saldos deudores con Administraciones Públicas	2.001.923	2.131.442
Pasivo por impuesto corriente	(157.429)	(155.468)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(480.024)	(315.518)
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	(1.451)	56
Hacienda Pública Acreedora por retenciones practicadas	(148.520)	(85.314)
Hacienda Pública Acreedora por IVA	(330.053)	(230.260)
Total	(637.453)	(470.986)

b) Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

Hasta este momento la SOCIMI ha repartido siempre el 100% del beneficio, y si las condiciones del mercado no lo imposibilitan, seguirá con este criterio en los próximos años, por lo que por este motivo no se ha calculado provisión por Impuesto de Sociedades para el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021.

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

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

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

Respecto a las sociedades dependientes y Atom Hoteles Iberia, S.L.U., a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se consideran como una SUBSOCIMI cuya sociedad cabecera es la Sociedad Dominante, lo que significa que el tipo impositivo aplicable a los efectos del cálculo del Impuesto sobre Sociedades, es del 0%; por este motivo no se ha calculado provisión por Impuesto de Sociedades para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 ni para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020.

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 2021 y el 31 de diciembre de 2021 y el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020.

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

Euros	31/12/2021	31/12/2020
Valmy Management, S.L.	273.840	338.816
Total gasto por impuesto de sociedades	273.840	338.816

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

Euros	31/12/2021	31/12/2020
Impuesto corriente	273.840	266.408
Otros ajustes de ejercicios anteriores	-	72.408
Total gasto por impuesto de sociedades	273.840	338.816

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

Euros	31/12/2021	31/12/2020
Cuota fiscal (25%) Valmy Management, S.L.	273.840	338.816
Gasto por impuesto sobre Sociedades	273.840	338.816

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2021, las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por las sociedades del Grupo.

NOTA 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 36.408.857 euros a 31 de diciembre de 2021 (37.383.436 euros a 31 de diciembre de 2020). A continuación, se muestra el desglose por sociedad:

	31/12/2021	31/12/2020
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	12.029.725	11.026.841
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	21.034.892	22.998.426
Atom Benelux, S.A.	554.961	530.563
Valmy Management, S.L.	2.789.279	2.827.606
Total	36.408.857	37.383.436

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

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.

b) Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Euros	31/12/2021	31/12/2020
Sueldos, salarios y asimilados	51.301	62.616
Cargas sociales	15.149	31.516
Total	66.450	94.132

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene un empleado, y la plantilla media durante el periodo ha sido de un empleado (1 hombre para el año 2021 y 1 hombre para el año 2020).

c) Otros gastos de explotación

El detalle de los conceptos registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Euros	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Reparaciones y conservación		357.329	75.463
Servicios profesionales independientes – Otros		988.358	1.065.625
Servicios profesionales independientes – Costes estructura (nota 17)		4.119.420	4.349.193
Primas de seguros		440.976	502.137
Servicios bancarios		4.568	2.546
Publicidad y propaganda		20.760	23.562
Suministros		70.717	44.482
Otros servicios		367.949	51.852
Tributos		3.847.090	4.166.817
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	6	-	184.099
Total		10.217.167	10.465.777

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

- Una parte fija correspondiente con la Comisión base: se abonará de forma trimestral y equivaldrá al 45% del cociente obtenido tras dividir, entre cuatro, el resultado de la aplicación de un porcentaje del 1,15% sobre el valor neto de los activos (NAV) de la Sociedad Dominante y su Grupo calculado conforme a la última valoración semestral realizada. Esta Comisión Base no podrá ser inferior a:
 - 81.812 euros mensuales mientras el NAV sea igual o superior a 125.000.000 euros, o
 - 54.000 euros mensuales si el NAV es inferior a 125.000.000 euros.
- Una parte variable correspondiente con:
 - Comisión de Éxito: la cual será abonada en la fecha en la que se cumpla el séptimo aniversario del aumento de capital social de la Sociedad Dominante o en la fecha en que tenga lugar la transmisión de todas las inversiones de la Sociedad. Dicha comisión se basará en la tasa interna de retorno (TIR) positivos o negativos y el EPRA NAV de del Grupo en el momento del cálculo de la Comisión de Éxito. Será equivalente al 12,5% del EPRA NAV que excede el EPRA NAV que genera una TIR del 6%.
 - Comisión por Asesoramiento y Colocación de Capital: equivalente al 1% del capital social y prima desembolsados, netos de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición.

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

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

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

A 31 de diciembre de 2021, el epígrafe de servicios profesionales independientes incluye 1.853.739 euros (1.964.837 euros a 31 de diciembre de 2020) de honorarios fijos a favor de la Sociedad Bankinter, S.A. y 2.265.681 euros a 31 de diciembre de 2021 (2.384.356 euros a 31 de diciembre de 2020) a favor de la Sociedad Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L. en virtud de los contratos de dirección y gestión estratégica y gestión de negocio detallados anteriormente (Nota 17).

En el epígrafe de tributos, el principal concepto es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), por importe de 3.104.377 euros a 31 de diciembre de 2021 (3.234.768 euros a 31 de diciembre de 2020).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

d) Dotación amortización

El detalle de los gastos registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Euros	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Inmovilizado material		87.042	35.072
Inversiones inmobiliarias	4	10.063.848	9.697.293
Total		10.150.890	9.732.365

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

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada recoge, a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 los siguientes saldos:

Euros	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Deterioro de inversiones inmobiliarias	5	-	(5.826.964)
Reversión de deterioro de inversiones inmobiliarias	5	4.314.557	-
Total		4.314.557	(5.826.964)

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

A 31 de diciembre de 2020 se han producido pérdidas por deterioro de la inversión inmobiliaria por importe de 5.826.964 euros. El importe del deterioro corresponde principalmente a los hoteles Sol Calas de Mallorca (1.027.302 euros), Sol Falcó (948.826 euros) y Sol Jandía Mar (487.488 euros) para 2020.

f) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Euros	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros con terceros	12.703	17.156
Total	12.703	17.156
Gastos financieros:		
Por deudas con terceros y entidades de crédito	(9.727.715)	(9.868.981)
Total	(9.727.715)	(9.868.981)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		
Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	1.485.229	208.007
Total	1.485.229	208.007
Total resultado financiero	(8.229.783)	(9.643.818)

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

Las variaciones de valor razonable corresponden a la variación en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados descritos 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 que deban ser desglosados o provisionados surgidos en el curso normal del negocio, aparte de los mencionados a continuación.

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene abierto procedimientos judiciales con 4 operadores en relación a 5 hoteles que forman parte de su cartera de activos. Estos operadores pretenden, principalmente, una reducción o supresión temporal de la renta mínima garantizada sobre la base de un desequilibrio en las prestaciones del contrato de arrendamiento motivada por el acaecimiento de circunstancias sobrevenidas (la COVID-19) y la situación provocada por la misma en el hotel. En todo caso, y sin perjuicio de la existencia de un riesgo máximo estimado y asociado a estos procedimientos en relación con las rentas reconocidas como ingreso por el Grupo correspondientes a los ejercicios 2020 y 2021 por importe total de 7 millones de euros aproximadamente, estando parte de las mismas ya cobradas a los respectivos operadores. Los Administradores de la Sociedad Dominante, en base a la documentación aportada durante el procedimiento y a la opinión de sus asesores legales, consideran poco probable que todos los procedimientos judiciales tengan un desenlace negativo, y por tanto, tengan un efecto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad Dominante tiene un litigio singular en el que el demandante alega el incumplimiento por parte de Atom de una promesa de compraventa en relación con dos complejos hoteleros sitos en Barcelona. En el supuesto de declararse obligatoria la ejecución de la opción de compra, ésta ascendería aproximadamente a 57,3 millones de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante, en base a la documentación aportada durante el procedimiento, consideran poco probable que este litigio tenga un desenlace negativo, y, por tanto, tengan que formalizar la compra de estos complejos hoteleros.

b) Aavales

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 2021 y 31 de diciembre de 2020.

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

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 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Euros	31/12/2021	31/12/2020
Bankinter	1.853.739	1.964.837
Global Mergers Acquisitions Capital, S.L. (GMA)	2.265.681	2.384.356
Total	4.119.420	4.349.193

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las transacciones se refieren a los costes de gestión trimestrales y proveedor de liquidez, así como los costes por gestión de activos y de servicios centrales.

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	31/12/2021	31/12/2020
Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L.	2.789.279	2.827.606
Total	2.789.279	2.827.606

b) Saldos con empresas vinculadas

A 31 de diciembre de 2021 no existen importes pendientes de pago registrados dentro del epígrafe otros pasivos financieros. A 31 de diciembre de 2020 no existen saldos pendientes de cobro ni pendientes de pago con partes vinculadas.

NOTA 18. CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ALTA DIRECCION

a) Consejo de Administración y Alta Dirección

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

La Sociedad Dominante cuenta con un solo empleado, pero no relativo a Alta Dirección, por lo que las funciones de Alta Dirección son ejercidas por el Consejo de Administración.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se han devengado 15.730 euros (12.870 euros a 31 de diciembre de 2020) en concepto de dietas y remuneraciones a favor del Consejo de Administración del Grupo. Asimismo, tampoco disfruta de ningún tipo anticipos o créditos, no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la misma. El Grupo tiene contraída una póliza de responsabilidad civil que cubre al Consejo de Administración. Por ella se ha efectuado un pago por importe de 27.038 euros (10.827 euros en 2020).

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 2021.

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

NOTA 19. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Las actividades del Grupo exponen al mismo a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés, riesgo de precio y riesgo de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

a) Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito es la siguiente:

Euros	31/12/2021	31/12/2020
Inversiones financieras a largo plazo	8.263.644	2.976.276
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.045.908	6.039.765
Inversiones financieras a corto plazo	50.426	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20.063.962	32.289.000
	33.423.940	41.305.041

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

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

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

- Saldos relacionados con inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 6).
- Saldos relacionados con deudores y cuentas a cobrar (Nota 6).

b) Riesgo de mercado

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición del Grupo al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a las deudas con entidades de crédito (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 $(\text{Deuda Financiera} - \text{Caja}) / (\text{Deuda Financiera} + \text{Patrimonio Neto})$:

Euros	31/12/2021
Deuda Financiera	315.279.657
Fondos propios*	314.776.766
Caja	19.856.385
Apalancamiento Neto	46,89%

* No incluye Socios Externos

e) Otros riesgos

Como consecuencia de la expansión global del Coronavirus, principalmente durante el ejercicio 2020, los mercados financieros globales se vieron afectados de manera significativa, implementándose restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el “Estado de Alarma” bajo el Real Decreto 463/2020, que conllevó a que determinadas actividades comerciales y de hostelería fueron calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

El pasado 3 de noviembre de 2020, se declaró en España un nuevo Estado de Alarma que duró hasta el 9 de mayo de 2021, y supuso también ciertas restricciones a nivel regional, aunque no fueron tan severas como las del primer Estado de Alarma.

En diciembre de 2020, la Unión Europea aprobó la comercialización de las primeras vacunas para hacer frente al virus, comenzando entonces el proceso de vacunación.

La citada pandemia afectó a la actividad del Grupo durante el ejercicio 2020 y, aunque en menor medida, en el ejercicio actual 2021. Durante el ejercicio 2020, la crisis sanitaria generada por el Covid-19 provocó un alto grado de incertidumbre en el desarrollo de la actividad económica y turística. Las diferentes medidas de contención adoptadas por los países, como el confinamiento domiciliario y el cierre de fronteras, provocó una caída generalizada de la demanda turística, lo que aumentó la incertidumbre sobre el desarrollo de la misma. Durante el ejercicio 2020, se caracterizó el sector por una mayor demanda por parte de clientes nacionales y con niveles de ocupación reducidos.

Así durante el ejercicio 2021 se ha considerado como una variable adicional que ha tenido constantes altibajos a lo largo del año. Durante el ejercicio 2021 se ha observado una recuperación parcial de la actividad que hace vislumbrar el inicio de la superación de la pandemia. Sin embargo, la aparición de nuevas variantes al final del ejercicio 2021 reflejan la volatilidad de la situación y el alto grado de incertidumbre sobre la evolución de la actividad económica, especialmente en el sector hotelero.

El sector hotelero ha cambiado a lo largo del ejercicio debido a los diferentes escenarios que se han ido produciendo por el desarrollo de la pandemia en los diferentes destinos donde el Grupo tiene sus activos hoteleros. En este sentido se ha mostrado una evolución positiva de los destinos vacacionales, especialmente en aquellos con mayor volumen de clientes nacionales; sin embargo, la recuperación del turismo internacional ha sido menor.

Como se ha mencionado anteriormente, 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.

A pesar del impacto de la pandemia, 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 ha llegado a un acuerdo, estos han estado basados en el diferimiento del pago de las rentas mínimas garantizadas por contrato, así como la reducción o eliminación de las rentas mínimas garantizadas durante un periodo de tiempo, buscando siempre una solución satisfactoria para el arrendador y arrendatario.

La actividad del Grupo permanece estable, al igual que los resultados del año 2021, que muestran la resiliencia de la cartera y de su modelo de negocio.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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 o reducción en el importe de determinadas mensualidades de la renta mínima garantizada descrita en los contratos de arrendamiento.

El modelo de Atom, en el que predominan las rentas mínimas garantizadas, le ha permitido cobrar un importe elevado de sus rentas mínimas garantizadas, por encima del 90%. El resto, corresponde a aplazamientos de las rentas basado en los acuerdos alcanzados con los operadores o siguiendo el criterio de los Reales Decretos dictados por el Gobierno español, en los que los aplazamientos se cobrarán en los dos años siguientes, o a lo largo de la vigencia del contrato.

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 2021, el Grupo se ha registrado un 6,5% de renta variable (no se ha registrado renta variable a 31 de diciembre de 2020).

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 significativamente, 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 (Ver Nota 4.c).

Los administradores del Grupo, 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.

NOTA 20. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

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

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

NOTA 21. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

a) Información por segmentos de negocio

La actividad principal del Grupo consiste en el arrendamiento de inmuebles, no existiendo ningún otro segmento diferenciado de operaciones que suponga un 10% o más del importe neto de la cifra de negocios y/o de la suma de todos los activos, sobre el que haya que informar separadamente según establece el artículo 84 del Real Decreto 1159/2010 sobre Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.

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

A 31 de diciembre de 2021 el importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del grupo ha sido obtenido mayoritariamente en España, mientras que un 1,52% del importe neto de la cifra de negocios se ha obtenido en Bélgica. A 31 de diciembre de 2020, el importe neto de la cifra de negocios que se obtuvo fuera de España fue el 1,38%, concretamente en Bélgica.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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:

	31/12/2021	31/12/2020
Grupo Meliá Hoteles (*)	9.996.748	13.979.450
Meeting Point Canaries	5.429.727	5.198.010
Grupo Hotusa (**)	3.936.151	3.908.455
Resto de clientes	17.046.231	14.297.521
Total	36.408.857	37.383.436

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

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

Estos tres clientes principales representan el 53% en el año 2021 (63% para el ejercicio 2020) del importe neto de la cifra de negocios consolidada del Grupo.

A nivel desagregado, Grupo Meliá Hoteles representa el 27% en el año 2021 (39% en el año 2020) del importe neto de la cifra de negocios del Grupo.

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

NOTA 22. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del periodo terminado el 31 diciembre de 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, no se han puesto de manifiesto asunto alguno susceptible de modificar las mismas o ser objeto de información adicional a la incluida en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

NOTA 23. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

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

- No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley, toda vez que la Sociedad Dominante se constituyó en 2018, ejercicio en el que se solicitó la aplicación del citado régimen fiscal.
- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre:
 - Reserva legal por importe de 275.463 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2018.
 - Reserva legal por importe de 329.566 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2019.
 - Reserva legal por importe de 564.752 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2020.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

- 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 2020: por importe de 5.082.771 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2021.
 - Ejercicio 2019: por importe de 2.966.098 euros, según acta de la Junta General de 29 de junio de 2020.
 - Ejercicio 2018: por importe de 2.479.168 euros, según acta de la Junta General de 8 de abril de 2019.
- Se han distribuido dividendos con cargo a prima de emisión:
 - Ejercicio 2020: por importe de 4.917.229 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2021.
 - Ejercicio 2019: por importe de 7.033.902 euros, según acta de la Junta General de 29 de junio de 2020.
 - Ejercicio 2018: por importe de 4.955.882 euros, según acta de la Junta General de 8 de abril de 2019.
- No se ha producido ninguna distribución de dividendos con cargo a reservas.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada 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.	Alegría Costa Ballena	Rota (Cádiz)	21/02/2018
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Meliá Valencia	Valencia	22/05/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Senator Cádiz	Cádiz	03/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Exe Coruña	Coruña	05/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Suites Costa Adeje	Adeje (Tenerife)	16/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Costa Mogan	Mogán (Las Palmas)	16/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	NH Las Tablas	Madrid	30/12/2019
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Ibersol Son Calú Mar	Palmanova (Islas Baleares)	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Ibersol Antemare Spa	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 ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(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 92,95% 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 91,99% de los ingresos consolidados obtenidos en el periodo al que se refieren estas Cuentas Anuales Consolidadas, excluyendo los derivados de la transmisión de los bienes inmuebles afectos al objeto social principal (resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias), provienen del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al objeto social principal con personas o entidades en las que no se produce ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio.

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

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

NOTA 24. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados por KPMG Auditores, S.L. durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 80.000 euros (160.000 euros en 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.), así como 6.000 euros (3.000 euros en 2020) por otros servicios de verificación.

* * * * *

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2021
(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 6.650 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	408	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					6.650		

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2021
(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 Ozaíta Vega.

- Comité de Inversión (3 miembros)
- Gestor de Socimi: Bankinter S.A.
- Gestor de Negocio: Global Mergers Acquisitions Corporate, SL (GMA Corporate)

Datos clave de la estructura de capital

En Atom Hoteles SOCIMI, S.A. existen 801 accionistas (a 31 de diciembre de 2021), estando representado con una participación (directa o indirecta) igual o superior al 5% el 25,93% del capital. Los accionistas Bankinter SA y Global Mergers Acquisitions Capital SL han constituido un sindicato por el que se comprometen a agrupar sus derechos de voto y demás derechos políticos inherentes a sus acciones en la Sociedad.

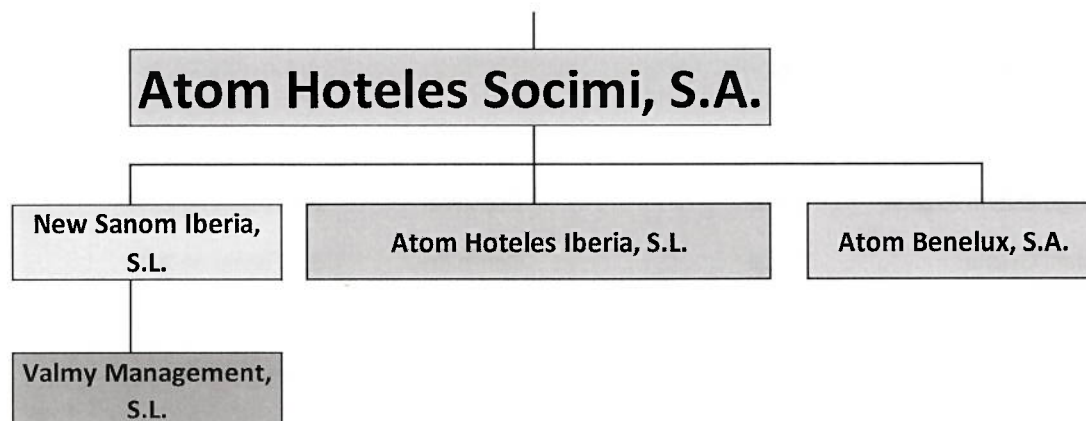
	31.12.2020
Bankinter, S.A.	5,35%
Global Mergers Acquisitions Capital, S.L.	3,74%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.U.	5,07%
Mistral Iberia Real Estate, S.A.	5,17%
	24,40%

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
 (Expresada en Euros)

EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Estructura de capital

El Grupo tiene la siguiente estructura:



Actividad inversora

Durante el ejercicio el grupo ATOM Hoteles ha ido adquiriendo sucesivos apartamentos del Hotel Labrada Costa Mogán, que es propiedad del Grupo desde diciembre de 2019.

Hotel	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Coste Inversión Inmobiliaria
Labrada Suites Costa Adeje	Tenerife	Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	100%	16/12/2019	2.530.598
Total					2.530.598

En el ejercicio 2021 el Grupo ATOM ha llevado a cabo reformas en los inmuebles por un importe total de 7.061.740 euros con el objeto de incrementar el valor de los activos de su cartera. Un detalle de esas actuaciones es el siguiente:

Hotel	Importe
Labrada Suites Costa Adeje	175.000
Meliá Valencia	4.389.231
Sol La Palma	95.532
Sol Jandía Mar	768.267
Sol Falco	108.383
Fergus Club Europa	796.174
Autograph Baqueira	119.274
Trademar Avenue Bruselas	537.689
Otros	72.190
Total	7.061.740

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

Cuenta de Resultados

Al cierre del ejercicio 2021, los ingresos ordinarios del Grupo han ascendido a €36.409 miles, siendo todos ellos por el arrendamiento de bienes hoteleros. El EBITDA recurrente ha sido de €26.387 miles y un resultado consolidado de €12.047 miles.

Miles de Euros	31/12/2021
Importe neto de la cifra de negocios	36.409
Otros Gastos de explotación (*)	(10.022)
EBITDA	26.387
Amortización del inmovilizado	(10.151)
Reversión deterioros de inmovilizado	4.315
EBIT	20.551
Resultado financiero neto	(8.230)
Resultado antes de impuestos	12.321
Resultado del ejercicio	12.047

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

LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Endeudamiento

Al 31 de diciembre de 2021, el detalle del pasivo corriente y no corriente es el siguiente:

Euros	31/12/2021				31/12/2020		
	Nota	Corriente	No Corriente	Total	Corriente	No Corriente	Total
Pasivos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias							
Instrumentos financieros derivados	I	1.256.490	-	1.256.490	2.691.292	-	2.691.292
Pasivos financieros a coste amortizado							
Deudas con entidades de crédito	II	6.696.220	319.458.219	326.154.439	6.395.720	322.509.678	328.905.398
Otros pasivos financieros	III y IV	4.166.447	7.195.813	11.362.260	3.525.201	7.220.310	10.745.511
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores		92.148	-	92.148	92.146	-	92.146
Acreedores varios		1.451.493	-	1.451.493	3.837.656	-	3.837.656
Total pasivos financieros		13.662.798	326.654.032	340.316.830	16.542.015	329.729.988	346.272.003

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2021
 (Expresada en Euros)

Indicadores de liquidez

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo presentaba los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y pasivos corrientes), €13.634 miles.
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos corrientes y los pasivos corrientes), 1,95.
- Ratio de solvencia (se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente), 1,02.

EVOLUCION BURSATIL

La Sociedad cotizada salió al BME Growth el 27 de noviembre de 2018 con un precio por acción de 10,7 euros, y un precio de 9,45 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)

	31/12/2021	
	€ millones	€ por acción
EPRA NAV	374,7	11,61

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 31/12/2020	9.440
Adquisiciones	25.285
Desinversiones	(18.941)
Balance a 31/12/2021	15.784
% total de acciones	0,04%

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

CONTRIBUCIÓN FISCAL ATOM

Durante el ejercicio 2021, el Grupo ATOM ha participado con una contribución tributaria total por importe de 7.419 miles de euros. A continuación se detalla, en función de la naturaleza de la imposición y el país de residencia de las sociedades, la contribución tributaria total que ha recaudado y/o soportado el Grupo en este año:

Impuestos soportados	Importe miles de €	Impuestos recaudados	Importe miles de €
IBI	3.110	IVA/IGIC	2251
IS	301	IRPF/IRNR Dividendo	906
IAE	567	IRPF/IRNR Empleados y profesionales	37
SS Empresa	15	SS Empleados	2
ITPyAJD	61		
Tasas	169	Total	3.196
Total	4.223		

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.

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

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

El Grupo ATOM tiene suscritos 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" (319.458.219 euros) y "Deudas a corto plazo" (6.696.220 euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación consolidado auditado a 31 de diciembre de 2021 asciende a 326.154.439 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 (676.492.000 euros), de acuerdo con el informe emitido por Savills Aguirre Newman con fecha 31 de diciembre de 2021.

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 2021 el 75% (245.940.031 euros) del saldo neto contable total de las deudas del Grupo con entidades de crédito (326.154.439 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 190.207.061 euros, es decir, el 77% del saldo total de las deudas del Grupo a tipo de interés variable con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2021.

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

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

La valoración de los activos de la compañía han sido valorados por un valorador de reconocido prestigio y según criterios estándar de mercado, basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dicho experto independiente resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría también obligar al Grupo Atom a incluir una pérdida en sus estados financieros.

Siguiendo esta afirmación, el Grupo, conjuntamente con Savills Aguirre Newman ha llevado a cabo un análisis de sensibilidad para las valoraciones del año 2021 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 del Grupo se habría estimado en € 24.368.000 menos o € 25.968.000 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 € 20.591.000 menos o € 22.291.000 más

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

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 no hizo públicas sus previsiones o estimaciones para el ejercicio 2021 y siguientes, pero si aprobadas por su Consejo de Administración. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, la materialización de las asunciones contempladas.

La Sociedad realiza un seguimiento de dichas estimaciones.

Riesgo de falta de liquidez de las acciones.

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

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

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

Adicionalmente véase nota 18 de la memoria consolidada.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

Riesgo de mercado

Desde principios del año 2020 se vive 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, han sido numerosos los Estados, incluido el español, cuyos gobiernos tomaron y continúan tomando 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 consecuencia, el sector turístico en general, y el segmento hotelero en particular, se han visto fuertemente afectados de forma negativa por la crisis sanitaria del COVID-19. Los distintos actores del sector han tenido y tienen que enfrentarse todavía a numerosas dificultades sin precedentes, tales como: (i) la reducción o interrupción de sus 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.

Como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19 y en línea con lo previsto en la normativa que entró en vigor para hacer frente a la misma, el Grupo Atom mantuvo 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 100% 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, así como el hotel Sol la Palma que tuvo que cerrarse como consecuencia de la erupción del volcán en la Palma) 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.

Asimismo, la crisis sanitaria del COVID-19 podría afectar a la valoración de los activos propiedad del Grupo Atom.

Por ello, 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 final que la pandemia tendrá desde un punto de vista económico y social y, en particular, su impacto en determinados sectores de la economía como el sector turístico en el que opera la Sociedad. 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 COVID-19 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, de la capacidad de reacción y adaptación de los agentes económicos implicados, así como de los avances y resultados del proceso de vacunación, y que 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 2021
(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 2021, 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 36 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

Con posterioridad al cierre del periodo terminado el 31 diciembre de 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, no se han puesto de manifiesto asunto alguno susceptible de modificar las mismas o ser objeto de información adicional a la incluida en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Para el año 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 lograr una normalización de la situación tras la reapertura de los establecimientos hoteleros, cumpliendo siempre con la normativa sanitaria y de seguridad.

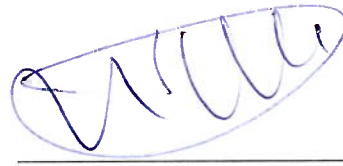
Grupo ATOM espera continuar adquiriendo activos de acuerdo con su estrategia inversora.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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 2021 en su reunión del 15 de marzo de 2022. 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 2021 los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

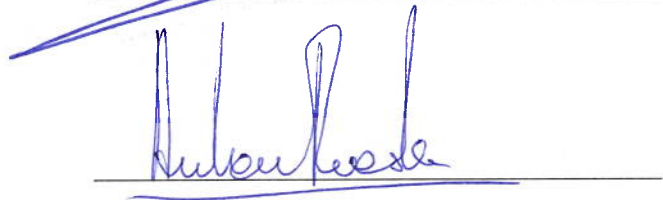
D. Víctor Martí Gilabert



D. Jaime Íñigo Guerra Azcona



D. Alfonso Sáez Alonso Muñumer



D. Antonio Riestra Pita



D. Ignacio Díaz López



D. Javier Aparicio Paredes

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 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
HOTELES
S O C I M I

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 de interno y que establezca la disciplina y la estructura de los elementos restantes del sistema de control interno;
- Un sólido sistema de gestión de riesgos que permita identificar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas;
- Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y una forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad;
- Un proceso de monitorización efectivo llevado a cabo para garantizar que el propio sistema de control interno es adecuado y eficaz a lo largo del tiempo, que garantice principalmente, la identificación de las posibles deficiencias, esto es, el conjunto de las deficiencias existentes, potenciales o reales o de las oportunidades de instrucción de mejoras que permitan reforzar el sistema de control interno.

En todo caso, este sistema debe ser adecuado a la dimensión, naturaleza y complejidad de la actividad, a la naturaleza y magnitud de los riesgos asumidos o que se vayan a asumir, así como el grado de centralización y delegación de autoridad establecido por la Sociedad.

Atom planifica, implanta y mantiene de manera adecuada su sistema de control interno y formaliza en documentos específicos las estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos correspondientes.

El Consejo de Administración es responsable de implantar y mantener un sistema de control interno adecuado y eficaz que respete estos principios y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

3. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

3.1 JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La Junta General de Accionistas de la Sociedad está regulada en los artículos 11 a 21 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. De conformidad con la legislación aplicable, le corresponde, entre otras materias, aprobar: (i) las cuentas anuales y la distribución de los resultados; (ii) el nombramiento y cese de los miembros del Consejo de Administración y de los auditores de cuentas; (iii) las modificaciones de los Estatutos Sociales; (iv) los aumentos o reducciones del capital social; y (v) la transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad.

3.2 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 22 a 27 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

De acuerdo con el artículo 22 de los Estatutos Sociales, la sociedad se encuentra representada y administrada por un Consejo de Administración integrado por el número de miembros que fije en cada momento la Junta General con un mínimo de tres y un máximo de siete miembros.

En virtud del acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 16 de enero de 2018, el número de miembros del Consejo de Administración inicial quedó fijado en cinco miembros, que fue modificado por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de fecha 2 de febrero de 2018 en la que se fijó en seis (6) el número de miembros del Consejo.

Para ser nombrado consejero no se requiere la condición de accionista.

De conformidad con el artículo 24 de los Estatutos Sociales los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante el plazo de seis años al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de Accionistas siguiente, o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Los consejeros elegidos por Cooptación, ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

Por su parte el artículo 23.5 de los Estatutos Sociales establece que para la adopción de acuerdos bastará el voto favorable de la mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión, salvo que la Ley o los Estatutos exijan una mayoría superior.

Además, el Consejo podrá crear y mantener en su seno, con carácter permanente e interno, una Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos (artículo 28 de los Estatutos), cuyas funciones principales, sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la Ley o los Estatutos Sociales, serán:

- Revisar periódicamente las políticas de riesgos y proponer su modificación y actualización al Consejo de Administración.
- Aprobar la política de contratación del auditor de cuentas.
- Informar a la Junta General de Accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en cuestiones de su competencia.
- Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos.
- Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de auditoría.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de información financiera regulada;
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.
- Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan en riesgo su independencia, y cualesquiera otras relaciones con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría; y
- Recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualesquiera, así como la información de los servicios adicionales de cualquier

clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las entidades o personas vinculadas a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditorías de cuentas.

3.3 COMITÉ DE INVERSIONES

El Comité de Inversiones consta de tres (3) miembros, dos designados a propuesta de Bankinter, S.A. y uno a propuesta de Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L. (el “**Comité de Inversiones**”).

El Comité de Inversiones contará con un Presidente y un Secretario ambos elegidos a propuesta de Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L.

Las Funciones del Comité de Inversiones son:

- **Reporte Periódico:** El Comité de Inversiones preparará informes bimestrales, para su presentación en las reuniones del Consejo de Administración, donde dará cuenta del estado y evolución de las inversiones existentes y comunicará cualesquiera otros datos relevantes.
- **Propuesta de Inversión:** Presentará propuestas de Inversión que se adecúen a la estrategia de negocio y los objetivos de la Sociedad.

Para el efectivo desarrollo de sus funciones el Comité de Inversiones se apoyará en los servicios prestados por el Gestor de Negocio y el Gestor Socimi.

3.4 CONTRATOS DE GESTIÓN

A la fecha del presente Informe, la Sociedad tiene dado de alta un empleado. Asimismo, para el desarrollo de su objeto social, en enero de 2018, la Sociedad suscribió:

- (a) un Contrato de Dirección y Gestión Estratégica con Bankinter, S.A. (“**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 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 aquélla que forma parte de la Sociedad y que su pérdida, deterioro o menoscabo supondría un inconveniente para la Sociedad, y aquélla que contenga información que no necesariamente deban conocer todos los empleados del Gestor de Negocio. Entre esta documentación se encuentran: (i) todos los títulos de propiedad de la Sociedad y sus participadas (ii) las escrituras de la Sociedad, (iii) los contratos de financiación, pólizas de préstamo y/o crédito con o sin garantía hipotecaria, (iv) los demás derechos reales de la compañía, (v) cualesquiera comunicaciones relativas a los apartados anteriores de la Compañía, y/o de sus Consejeros o Directivos, (vi) las cuentas anuales de la Sociedad y sus participadas, sus declaraciones de impuestos y extractos bancarios, (v) las Actas del Consejo de Administración y (vi) la documentación relativa a los trabajadores -si los hay- y seguridad social.

Entre la Documentación, o resto de información, se entiende cualquier documento no recogido en los apartados anteriores.

La documentación sensible será escaneada y digitalizada en archivo digital, por la asesoría

jurídica o por el departamento financiero de la Sociedad, según el caso, a través del Gestor de Negocio, quienes además serán los responsables de su custodia y a la que sólo tendrán acceso los miembros del Consejo de Administración, en su caso y de ser imprescindible, los miembros del Comité de Inversiones y el Departamento de asesoría jurídica y administración y finanzas de la Sociedad, a través del Gestor de Negocio.

Físicamente dicha documentación se archiva en un Armario ignífugo al que sólo tienen acceso el Departamento de asesoría jurídica y administración y finanzas de la Sociedad, a través del Gestor de Negocio.

El resto de documentación, se escanea por cualesquiera empleados de la Sociedad y/o del Gestor de Negocios y se archiva, tanto en digital como en archivo físico siendo de acceso para todos en las Oficinas.

10. CORPORATE DEFENSE

La Sociedad ha realizado un Mapa de Riesgos y ha aprobado su propia (i) Política del Sistema de Gestión de Riesgos Penales, (ii) Manual de Gestión de Riesgos Penales, (iii) un Protocolo de Formación de Voluntad, (iv) un Procedimiento de Actuación Postdelictivo, (v) el Código Ético y de Conducta y un Modelo de Denuncia.

10.1 POLÍTICA DE SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS PENALES

La Política del Sistema de Gestión de Riesgos Penales, permite establecer las bases de actuación para la identificación y gestión de los riesgos con el fin de prevenir la comisión de delitos que afecten a la organización. Es de obligado cumplimiento para todos los empleados, directivos, consejeros, así como aquéllos terceros que la Dirección considere oportuno en la prestación de sus servicios con la Sociedad o cualesquiera empresas filiales o participadas mayoritariamente, directa o indirectamente, por aquella.

El alcance de la presente Política, así como del Sistema de Gestión de Riesgos Penales ("SGRP") comprende a todas las actividades desarrolladas por la Sociedad

PRINCIPIOS FUNDAMENTALES

- a) Implantación de las actuaciones necesarias para prevenir la comisión de actos ilícitos mediante las medidas preventivas identificadas como consecuencia del análisis de riesgo realizado.
- b) Favorecer la comunicación de las posibles irregularidades, a través del canal de denuncias, a través del cual, cualquier empleado o tercero interesado puede poner en conocimiento los actos que tenga conocimiento.
- c) Investigar cualquier denuncia que se presente, garantizando la confidencialidad del denunciante y los derechos de las personas investigadas.
- d) Sancionar disciplinariamente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable en cada momento, a las conductas que estén destinadas a impedir o dificultar el descubrimiento de delitos y la no comunicación de un hecho delictivo.
- e) Cumplir con el código ético y de conducta establecido en la empresa.
- f) Conciencia a todos los empleados, para que no exista ningún tipo de tolerancia en la comisión de delitos.
- g) Proporcionar los medios materiales y humanos al Oficial de Cumplimiento para que puedan llevar a cabo las labores encomendadas

10.2 MANUAL DE GESTIÓN DE RIESGOS PENALES

El modelo de gestión definido por la Sociedad se basa en tres pilares fundamentales:

1. **PREVENCIÓN:** la Sociedad ha establecido los mecanismos necesarios para impedir o reducir la posibilidad de la comisión de un delito o el incumplimiento del código ético en el seno de la organización, a través de:
 - a. Controles establecidos para la mitigación de los riesgos y controles generales de los procesos.
 - b. Análisis de riesgos realizado para detectar las posibles amenazas y planificar las acciones correctoras necesarias.
 - c. Formación a los empleados y directivos de la compañía para que conozcan los controles que deben de aplicar y la normativa de la compañía.
2. **DETECCIÓN:** los medios dispuestos para detectar la comisión de un delito o incumplimiento del Código ético, son:
 - a. Canal de denuncias para la comunicación de las denuncias por parte de las partes interesadas.
 - b. Auditoría para verificar el funcionamiento de los controles y sistema de gestión establecidos y detectar posibles incumplimientos o inconsistencias.
 - c. Medición de la eficacia de los controles y del sistema de gestión, generando alertas de incumplimiento.
3. **RESPUESTA:** en caso de producirse un incumplimiento del código ético o la comisión de un delito, la Sociedad ha definido los medios para remediar los efectos negativos de tales incumplimientos:
 - a. Investigación de las denuncias presentadas y decisión por parte del Consejo de Administración de la Sociedad ante las mismas.
 - b. Gestión de los supuestos de “No Conformidades” detectados a lo largo de la auditoría y tratamiento de los mismos.
 - c. Resarcimiento del daño: En el caso de producirse un delito, la dirección de la Sociedad podrá optar por resarcir el daño para que actúe como atenuante.

10.3 PROTOCOLO DE FORMACIÓN DE VOLUNTAD

En él la Sociedad recogen las principales funciones de la Junta General y del Consejo de Administración según lo dispuesto en la Ley y los Estatutos y además describe las siguientes funciones del Oficial de Cumplimiento y de los Empleados:

COMPLIANCE OFFICER

El Compliance Officer de la Sociedad tiene atribuidas las siguientes funciones en relación al SGRP:

- Impulsar y supervisar de manera continua la implementación y eficacia del sistema de gestión Compliance Penal.
- Asegurarse de que se proporciona apoyo formativo continuo a los miembros de la organización.
- Poner en marcha un sistema de información y documentación de Compliance Penal.
- Definir y adoptar las medidas necesarias para que se apliquen los procedimientos adecuados que garanticen que los directivos, el personal y terceros interesados conocen y cumplen con sus obligaciones.
- Participar en el inventario de riesgos, y proponer la metodología de riesgos para el posterior análisis de riesgos.
- Evaluación y revisiones la eficacia de las políticas, medidas y procedimientos establecidos para evitar la comisión de un delito.
- Aprobación del plan de supervisión anual de Auditoría.
- Adoptar e implementar un canal de denuncias, conocer las denuncias recibidas y tomar

- las decisiones oportunas.
- Participar en la realización del Análisis de riesgos.
 - Participar en la definición del plan de tratamiento de riesgos.
 - Participar en la elaboración de protocolos y procedimientos.
 - Vigilar por el cumplimiento de los protocolos y procedimientos establecidos.
 - Proponer mejoras en los protocolos y procedimientos establecidos.
 - Establecer indicadores de desempeño de Compliance Penal para identificar la necesidad de acciones correctivas.
 - Informar al órgano de gobierno sobre los resultados derivados de la aplicación del sistema de gestión de riesgos penales.

TRABAJADORES EMPLEADOS

En el SGRP los empleados de la Sociedad o aquéllos que actúen por cuenta de esta a través del Gestor de Negocio y/o del Gestor Socimi, tienen atribuidas las siguientes funciones:

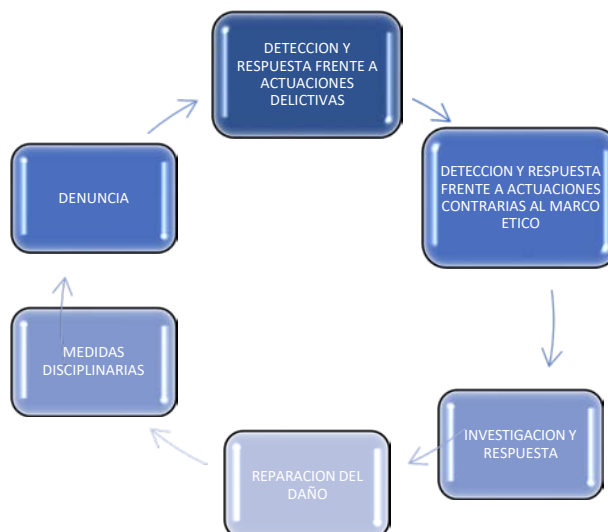
- Participar en el Inventario de riesgos
- Participar en la realización del Análisis de riesgos
- Participar en la definición del plan de tratamiento de riesgos
- Participar en la elaboración de protocolos y procedimientos
- Vigilar por el cumplimiento de los protocolos y procedimientos establecidos
- Proponer mejoras en los protocolos y procedimientos establecidos

10.4. PROCEDIMIENTO DE ACTUACIÓN POSTDELICTIVO

Toda vez que la dimensión del cumplimiento penal de la organización no debe centrarse únicamente en la prevención de delitos, sino también en otros aspectos como la detección y la respuesta, especialmente teniendo en cuenta que la experiencia viene demostrando que una prevención absoluta de delitos resulta imposible, un modelo de gestión de riesgos penales que se limite a la prevención de delitos puede resultar insuficiente

En el marco del programa desarrollado por la Sociedad en materia de Prevención y Detección de hechos delictivos y/o contrarios al Código Ético y de Conducta, y con el fin de atenuar y mitigar la posible sanción o pena impuesta por el ordenamiento jurídico en relación a la eventual comisión de un hecho delictivo y/o contrario al Código Ético y de Conducta, en el seno de la organización, se define el siguiente protocolo de actuaciones post-delictivas.

El Protocolo de Detección y Respuesta frente a actuaciones delictivas y/o contrarias al marco ético establecido en ATOM HOTELES SOCIMI, S.A es el siguiente:



Todo el proceso culminará en el Código Ético y de Conducta que se encuentra en la página Web de la Compañía y el buzón de denuncias aludido y alojado en la misma página web.

11. COMUNICACIÓN DEL PRESENTE INFORME

El presente Informe sobre Estructura Organizativa y Sistemas de Control de la Sociedad para el Cumplimiento de las Obligaciones de Información al Mercado está disponible para su consulta en la página Web de la Sociedad.

12. APROBACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR

La presente política ha sido aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad el día 7 de noviembre de 2018, habiendo entrado en vigor en la fecha de su aprobación y pudiendo ser modificada en cualquier momento por el propio Consejo de Administración, siendo la versión actual la aprobada por el Consejo de fecha 15 de marzo de 2022.