



A BME GROWTH

Madrid, 31 de octubre de 2023

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se publica la siguiente información correspondiente al primer semestre del ejercicio social 2023:

- Estados Financieros intermedios consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes correspondientes al período de seis meses finalizado el 30-06-2023 con su informe de revisión limitada de auditoría.
- Balance de Atom a 30 de junio de 2023 y Cuenta de Pérdidas y Ganancias de Atom correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, que no ha sido objeto de auditoría ni revisión limitada por el auditor.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 del BME MTF Equity, 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 revisión limitada de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

(Junto con los Estados Financieros Intermedios Consolidados de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023)



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

Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios Consolidados

A los accionistas de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. por encargo de los Administradores de la Sociedad

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") y sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado a 30 de junio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas consolidadas correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión se ha realizado de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la Entidad". Una revisión limitada de información financiera intermedia consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes al 30 de junio de 2023 así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.



Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado en relación con la publicación del informe financiero semestral y del correspondiente informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados requeridos por el artículo Segundo apartado 2.1 a) de la Circular 3/2020, modificada por la Circular 2/2022 del BME MTF Equity sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

KPMG Auditores, S.L.

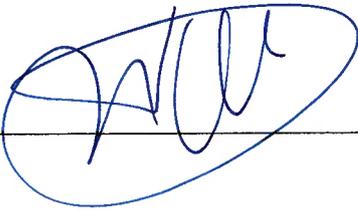
Este informe se
corresponde con el
sello distintivo
nº 01/23/19439
emitido por el
Instituto de Censores
Jurados de Cuentas
de España

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**

Los miembros del Consejo de Administración de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. han formulado los Estados Financieros Intermedios Consolidados adjuntos a fecha 30 de junio de 2023 en su reunión del 24 de octubre de 2023. Todas las hojas de dichos Estados Financieros Consolidados, que comprenden el Balance Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, y las Notas Explicativas correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023 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

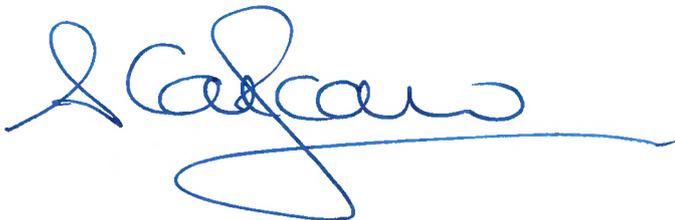
D. Alfonso Sáez Alonso Muñumer

D. Antonio Riestra Pita

D. Ignacio Díaz López

D^a. Esther Colom García





ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

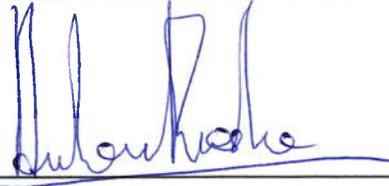
FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

Los miembros del Consejo de Administración de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. han formulado los Estados Financieros Intermedios Consolidados adjuntos a fecha 30 de junio de 2023 en su reunión del 24 de octubre de 2023. Todas las hojas de dichos Estados Financieros Consolidados, que comprenden el Balance Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, y las Notas Explicativas correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023 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

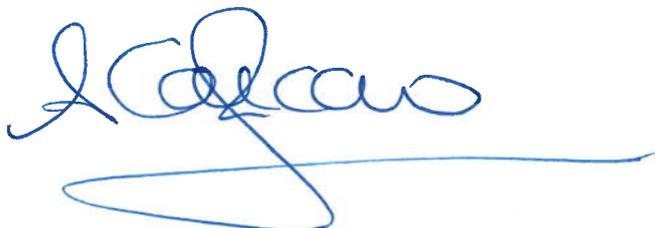
D. Alfonso Sáez Alonso Muñumer



D. Antonio Riestra Pita

D. Ignacio Díaz López

D^a. Esther Colom García



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**

Los miembros del Consejo de Administración de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. han formulado los Estados Financieros Intermedios Consolidados adjuntos a fecha 30 de junio de 2023 en su reunión del 24 de octubre de 2023. Todas las hojas de dichos Estados Financieros Consolidados, que comprenden el Balance Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, y las Notas Explicativas correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023 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^a. Esther Colom García



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**

Los miembros del Consejo de Administración de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. han formulado los Estados Financieros Intermedios Consolidados adjuntos a fecha 30 de junio de 2023 en su reunión del 24 de octubre de 2023. Todas las hojas de dichos Estados Financieros Consolidados, que comprenden el Balance Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, y las Notas Explicativas correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023 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

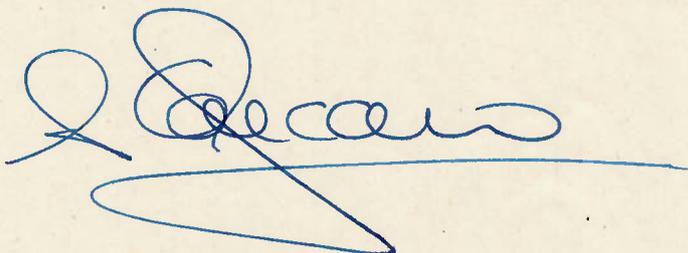
D. Jaime Íñigo Guerra Azcona

D. Alfonso Sáez Alonso Muñumer

D. Antonio Riestra Pita

D. Ignacio Díaz López

D^a. Esther Colom García

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to Esther Colom García, is written over the signature line for her name. The signature is highly cursive and spans across the line.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

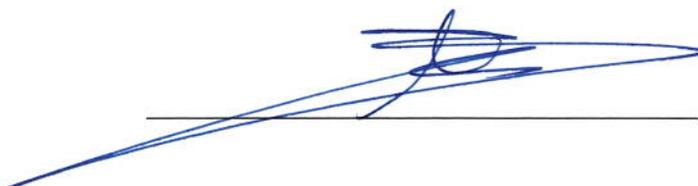
FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

Los miembros del Consejo de Administración de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. han formulado los Estados Financieros Intermedios Consolidados adjuntos a fecha 30 de junio de 2023 en su reunión del 24 de octubre de 2023. Todas las hojas de dichos Estados Financieros Consolidados, que comprenden el Balance Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, y las Notas Explicativas correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023 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^a. Esther Colom García



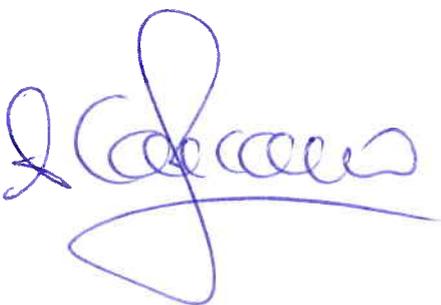
**ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de 6 meses
finalizado el 30 de junio de 2023**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. Torres', is located at the bottom center of the page. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the top and a long horizontal stroke at the bottom.

CONTENIDO

- Balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2023
- Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado al 30 de junio de 2023
- Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
- Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

2023-07-23

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresado en Euros)

| ACTIVO | Nota | 30/06/2023 (*) | 31/12/2022 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Nota | 30/06/2023 (*) | 31/12/2022 |
|---|-----------|--------------------|--------------------|---|-----------|--------------------|--------------------|
| Inmovilizado material | | 126.852 | 133.637 | FONDOS PROPIOS | | 313.387.419 | 325.018.932 |
| Inversiones inmobiliarias | 4 | 635.323.329 | 644.979.830 | Capital | 9 | 32.288.750 | 32.288.750 |
| Terrenos | | 237.058.179 | 241.846.043 | Prima de emisión | 9 | 265.146.732 | 269.129.644 |
| Construcciones | | 390.123.569 | 397.305.001 | Reservas | 9 | 11.320.152 | (3.110.156) |
| Mobiliario y otras instalaciones | | 6.070.058 | 4.366.523 | (Acciones y participaciones en patrimonio propias) | | (89.894) | (114.871) |
| Construcciones en curso | | 2.071.523 | 1.462.263 | Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante | 10 | 4.721.679 | 26.825.565 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 6 | 7.964.306 | 8.478.953 | SOCIOS EXTERNOS | 11 | 4.058.997 | 4.216.140 |
| Total Activo No Corriente | | 643.414.487 | 653.592.420 | Total Patrimonio Neto | | 317.446.416 | 329.235.072 |
| Existencias | 7 | 544.869 | 343.417 | Deudas a largo plazo | 12 | 133.266.398 | 134.749.160 |
| Anticipos a proveedores | | 544.869 | 343.417 | Deudas con entidades de crédito | | 127.338.688 | 128.821.450 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 8.592.790 | 5.837.610 | Otros pasivos financieros | | 5.927.710 | 5.927.710 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 6 | 7.024.063 | 4.762.403 | Total Pasivo No Corriente | | 133.266.398 | 134.749.160 |
| Activos por impuesto corriente | 13 | 500.669 | 646.002 | Deudas a corto plazo | 12 | 212.668.160 | 217.340.627 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 13 | 1.068.058 | 429.205 | Deudas con entidades de crédito | | 207.685.263 | 212.510.032 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 6 | 5.360.647 | 5.800.570 | Otros pasivos financieros | | 4.982.897 | 4.830.595 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 56.446 | 538.099 | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | 4.809.277 | 2.654.963 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 8 | 10.795.064 | 17.867.706 | Proveedores | 12 | 92.147 | 92.148 |
| Total Activo Corriente | | 25.349.816 | 30.387.402 | Acreedores varios | 12 | 3.232.438 | 1.605.615 |
| TOTAL ACTIVO | | 668.764.303 | 683.979.822 | Pasivos por impuesto corriente | 13 | 904.452 | 401.673 |
| | | | | Otras deudas con las Administraciones Públicas | 13 | 580.240 | 555.527 |
| | | | | Periodificaciones a corto plazo | | 574.052 | - |
| | | | | Total Pasivo Corriente | | 218.051.489 | 219.995.590 |
| | | | | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 668.764.303 | 683.979.822 |

Las Notas 1 a 23 adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de junio de 2023.

(*) Cifras no auditadas

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresada en Euros)

| | Nota | 30/06/2023 (*) | 30/06/2022 (*) |
|--|-----------------|--------------------|--------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | 5, 14.a) | 24.361.764 | 19.944.041 |
| Prestaciones de servicios | | 24.361.764 | 19.944.041 |
| Gastos de personal | 14.b) | (56.802) | (56.839) |
| Sueldos, salarios y asimilados | | (48.232) | (49.040) |
| Cargas sociales | | (8.570) | (7.799) |
| Otros gastos de explotación | 14.c) | (6.133.092) | (4.747.858) |
| Servicios exteriores | | (3.850.295) | (2.918.859) |
| Tributos | | (2.282.797) | (1.828.999) |
| Amortización del inmovilizado | 4, 14.d) | (6.586.110) | (5.510.880) |
| Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado | 14.e) | 338.801 | - |
| Deterioro y pérdidas | | - | - |
| Resultados por enajenaciones y otras | | 338.801 | - |
| Otros resultados | 14.f) | 725.395 | (2.333.737) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 12.649.956 | 7.294.727 |
| Ingresos financieros | | 1.511.277 | 4.863 |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | 15 | 1.511.277 | 4.863 |
| Gastos financieros | | (7.458.953) | (4.978.261) |
| Por deudas con terceros | 12, 15 | (7.458.953) | (4.978.261) |
| Variación de valor razonable en instrumentos financieros | | (1.263.412) | 3.694.136 |
| Cartera de negociación y otros | 15 | (1.263.412) | 3.694.136 |
| RESULTADO FINANCIERO | | (7.211.088) | (1.279.262) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2 +19+20+21) | | 5.438.868 | 6.015.465 |
| Impuestos sobre beneficios | 13 | (502.780) | (158.783) |
| RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS | | 4.936.088 | 5.856.682 |
| OPERACIONES INTERRUMPIDAS | | | |
| Resultado del ejercicio de operaciones interrumpidas netos de impuestos | | - | - |
| RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS) | | 4.936.088 | 5.856.682 |
| Resultado atribuido a la Sociedad Dominante | 10 | 4.721.679 | 5.665.742 |
| Resultado atribuido a socios externos | 11 | 214.409 | 190.940 |

Las Notas 1 a 23 adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de junio de 2023.
(*) Cifras no auditadas

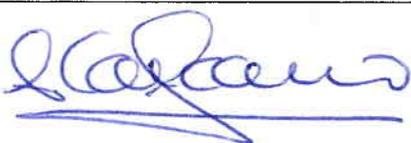
ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**
(Expresado en Euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS INTERMEDIOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**

| | 30/06/2023 (*) | 30/06/2022 (*) |
|---|------------------|------------------|
| RESULTADO DEL PERIODO | 4.936.088 | 5.856.682 |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO | - | - |
| TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS | - | - |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS | 4.936.088 | 5.856.682 |
| Total ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad Dominante | 4.721.679 | 5.665.742 |
| Total ingresos y gastos atribuidos a Socios Externos | 214.409 | 190.940 |

Las Notas 1 a 23 adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de junio de 2023.
(*) Cifras no auditadas



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresado en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

| | Capital | Prima de emisión | Reserva legal | Otras reservas | Reservas en sociedades consolidadas | Resultado del periodo atribuible a la Sociedad Dominante | Acciones y participaciones propias | Socios externos | TOTAL |
|---|-------------------|--------------------|------------------|---------------------|-------------------------------------|--|------------------------------------|------------------|--------------------|
| SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2022 | 32.288.750 | 278.367.612 | 1.169.781 | (24.886.560) | 16.263.427 | 11.718.401 | (144.645) | 4.469.414 | 319.246.180 |
| I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos | - | - | - | - | - | 5.665.742 | - | 190.940 | 5.856.682 |
| II. Operaciones con socios o propietarios | - | (9.237.968) | 793.356 | (6.300.362) | 10.085.207 | (11.718.401) | - | (440.000) | (16.818.169) |
| <i>Distribución de dividendos</i> | - | (9.237.968) | - | - | - | (7.140.200) | - | (440.000) | (16.818.168) |
| <i>Distribución resultado 2021</i> | - | - | 793.356 | (6.300.362) | 10.085.207 | (4.578.201) | - | - | - |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | - | (146.692) | - | 44.378 | 11.688 | (90.626) |
| SALDO FINAL, 30 de junio de 2022 (*) | 32.288.750 | 269.129.644 | 1.963.137 | (31.186.922) | 26.201.942 | 5.665.742 | (100.267) | 4.232.042 | 308.194.068 |
| SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2023 | 32.288.750 | 269.129.644 | 1.963.137 | (31.186.922) | 26.113.629 | 26.825.565 | (114.871) | 4.216.140 | 329.235.072 |
| I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos | - | - | - | - | - | 4.721.679 | - | 214.409 | 4.936.088 |
| II. Operaciones con socios o propietarios | - | (3.982.912) | 1.377.251 | - | 13.053.057 | (26.825.565) | - | - | (16.378.169) |
| <i>Distribución de dividendos</i> | - | (3.982.912) | - | - | - | (12.395.257) | - | - | (16.378.169) |
| <i>Distribución resultado 2022</i> | - | - | 1.377.251 | - | 13.053.057 | (14.430.308) | - | - | - |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | - | - | - | 24.977 | (371.552) | (346.575) |
| SALDO FINAL, 30 DE JUNIO DE 2023 (*) | 32.288.750 | 265.146.732 | 3.340.388 | (31.186.922) | 39.166.686 | 4.721.679 | (89.894) | 4.058.997 | 317.446.416 |

Las Notas 1 a 23 adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de junio de 2023.

(*) Cifras no auditadas

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresado en Euros)

| | Nota | 30/06/2023 (*) | 30/06/2022 (*) |
|--|--------|---------------------|---------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | | |
| 1. Resultado del ejercicio antes de impuestos | | 5.438.868 | 6.015.465 |
| 2. Ajustes del resultado | | 13.458.396 | 8.123.879 |
| a) Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado (+) | 4, 14 | 6.586.110 | 5.510.880 |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-) | 4, 14 | - | - |
| e) Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias (+/-) | | (338.801) | - |
| g) Ingresos financieros (-) | 15 | (1.511.277) | (4.863) |
| h) Gastos financieros (+) | 12, 15 | 7.458.953 | 4.978.261 |
| j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-) | | 1.263.412 | (3.694.136) |
| k) Otros ingresos y gastos (-/+) | | - | 1.333.737 |
| 3. Cambios en el capital corriente | | (570.102) | (2.903.039) |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-) | | (2.755.180) | (2.687.401) |
| c) Otros activos corrientes (+/-) | | (543.288) | 242.929 |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-) | | 2.154.314 | 1.129.829 |
| e) Otros pasivos corrientes (+/-) | | 574.052 | - |
| f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-) | | - | (1.588.396) |
| 4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | (6.664.865) | (3.879.889) |
| a) Pagos de intereses (-) | | (7.458.953) | (3.884.752) |
| c) Cobros de intereses (+) | | 1.511.277 | 4.863 |
| d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+) | | (717.189) | - |
| A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4) | | 11.662.298 | 7.356.416 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | |
| 6. Pagos por inversiones (-) | | (6.569.397) | (27.919.798) |
| e) Inmovilizado material | | (1.452) | (57.329) |
| f) Inversiones inmobiliarias | 4 | (7.082.592) | (27.862.469) |
| 7. Cobros por desinversiones (+) | | 10.500.021 | - |
| e) Inmovilizado material | | - | - |
| f) Inversiones inmobiliarias | 4 | 10.500.021 | - |
| B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (6+7) | | 3.930.624 | (27.919.798) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | | |
| 9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | | (132.166) | 56.066 |
| a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+) | 9,c) | 24.977 | 44.378 |
| Socios externos | 11 | (157.143) | 11.688 |
| g) Otros | | - | - |
| 10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | (6.155.229) | 25.419.827 |
| a) Emisión (+) | | 152.302 | 28.198.145 |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+) | | - | 26.000.000 |
| 4. Otras (+) | | 152.302 | 2.198.145 |
| b) Devolución y amortización (-) | | (6.307.531) | (2.778.318) |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-) | | (6.307.531) | (2.778.318) |
| 5. Otras (-) | | - | - |
| 11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio | | (16.378.169) | (16.818.169) |
| a) Dividendos (-) | 9 | (16.378.169) | (16.818.169) |
| C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (9+10+11) | | (22.665.564) | 8.657.724 |
| D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO | | - | - |
| E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D) | | (7.072.642) | (11.905.658) |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 17.867.706 | 20.063.962 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio según EFE | | 10.795.064 | 8.158.304 |

Las Notas 1 a 23 adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de junio de 2023.
(*) Cifras no auditadas

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Sociedad Dominante

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

La Sociedad Dominante junto con sus sociedades dependientes forman el Grupo Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo). Con fecha 7 de febrero de 2018 y 22 de marzo de 2018 la Sociedad Dominante adquirió las sociedades dependientes detalladas en la Nota 1.b), por lo tanto, el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018 fue el primero en el que existe grupo de sociedades y la Sociedad está obligada a presentar Cuentas Anuales consolidadas.

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

Con fecha 29 de marzo de 2022, la Sociedad Dominante adquirió la sociedad dependiente Atom Barcelona Les Corts, S.L., sumándose al grupo de sociedades.

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

- a) El arrendamiento, adquisición y transmisión, por cualquier título o causa de inmuebles urbanos, incluidos solares y edificaciones de cualquier clase, excepto el arrendamiento financiero o leasing y cualesquiera otras actividades reservadas por ley a sociedades especiales.
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Durante el primer semestre del ejercicio 2023 y el ejercicio 2022, la actividad principal del Grupo ha consistido en la explotación y arrendamiento de bienes inmuebles.

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

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

Todos los importes incluidos en estas notas explicativas están reflejadas en euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

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

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

Con fecha 23 de octubre de 2023 los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado los Estados Financieros Intermedios Consolidados de la Sociedad Dominante, correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023.

La Sociedad Dominante a 30 de junio de 2023, cuenta con 824 accionistas (816 accionistas a 31 de diciembre de 2022), que poseen el 99,96% de las acciones de la Sociedad (99,961% a 31 de diciembre de 2022), ninguno de ellos tiene control (ver Nota 8). El 0,04% de las acciones restantes (0,039% a 31 de diciembre de 2022), las tiene la Sociedad en autocartera (Nota 9).

Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

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

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

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

En consecuencia, considerando que se cumplen todas las condiciones anteriormente descritas, los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo del correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023, formulados por los Administradores, han sido preparadas bajo el Régimen SOCIMI.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, así como el método aplicado para su consolidación:

| 30/06/2023 | | | | | |
|------------------------------------|---------|---------------|---------------------------------|-----------------|----------|
| Sociedad | País | Objeto Social | Fecha de incorporación al Grupo | % Participación | Auditada |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | España | | 22 de marzo de 2018 | 100,00% | Sí |
| New Sanom Iberia, S.L.U. | España | | 28 de septiembre de 2018 | 100,00% | No |
| Valmy Management, S.L. | España | | 7 de febrero de 2018 | 60,00% (*) | No |
| Atom Benelux, S.A. | Bélgica | | 24 de enero de 2020 | 100,00% | No |
| Atom Barcelona Les Corts, S.L. (1) | España | | 29 de marzo de 2022 | 100,00% | No |

| 31/12/2022 | | | | | |
|------------------------------------|---------|---------------|---------------------------------|-----------------|----------|
| Sociedad | País | Objeto Social | Fecha de incorporación al Grupo | % Participación | Auditada |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | España | | 22 de marzo de 2018 | 100,00% | Sí |
| New Sanom Iberia, S.L.U. | España | | 28 de septiembre de 2018 | 100,00% | No |
| Valmy Management, S.L. | España | | 7 de febrero de 2018 | 60,00% (*) | No |
| Atom Benelux, S.A. | Bélgica | | 24 de enero de 2020 | 100,00% | No |
| Atom Barcelona Les Corts, S.L. (1) | España | | 29 de marzo de 2022 | 100,00% | No |

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

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

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

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

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

- a) Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
- b) Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
- c) Que la Sociedad Dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
- d) Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por ésta.

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

Adquisición de activos

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

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

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



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

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

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

a) Imagen fiel

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 30 de junio de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha.

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

b) Adquisición de activos netos que no constituyen un negocio

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad Dominante realizó una operación de adquisición de activos netos que no constituyen un negocio. En esta transacción, el Grupo asignó 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.

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

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

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

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y valoración 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

El Grupo evalúa la existencia de indicios de deterioro de sus inversiones inmobiliarias y, en su caso, estima el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, que se calcula como el mayor entre el valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso de dichos activos. El Grupo viene estimando el valor recuperable a partir de valoraciones realizadas por expertos independientes. Dichas valoraciones incluyen hipótesis y estimaciones que tienen cierto grado de incertidumbre, influenciado, por aspectos derivados de los efectos de la situación económica actual con altas tasas de inflación e incremento de tipos de interés, así como de la evolución de la actividad hotelera. Al 30 de junio de 2023, los administradores de la Sociedad dominante han evaluado la situación y evolución de cada inversión inmobiliaria y han concluido que las valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2022 reflejan adecuadamente el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, no siendo necesario realizar nuevas estimaciones a 30 de junio de 2023.

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

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

Cumplimiento de los requisitos que regulan el régimen de SOCIMI

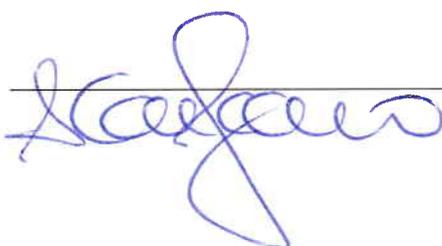
Adicionalmente la Sociedad Dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad Dominante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

d) 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 las notas explicativas a los estados financiero intermedios consolidados.

e) Cambios en estimaciones contables

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



f) Comparación de la información

La información proporcionada en los Estados Financieros Intermedios consolidados cerrados a fecha 30 de junio 2023, se comparan, en el caso del balance intermedio consolidado con el del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado con el del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022.

Las actividades del Grupo tienen cierta estacionalidad, pero no existe un carácter cíclico o estacional muy significativo. Los administradores de la Sociedad dominante consideran que esta estacionalidad no afecta significativamente a la comparabilidad de la información, por lo que no se requieren desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros semestrales consolidados al 30 de junio de 2023.

g) Reparto obligatorio de dividendos

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

- a) El 100 por ciento de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 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.



h) Principio de empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2023 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo de 192.702 miles de euros (189.608 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Esto se debe fundamentalmente a que la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L. mantiene determinadas deudas con entidades financieras por importe de 195.768 miles de euros (199.541 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), cuyo vencimiento se produce el 10 de julio de 2023 (nota 12), motivo por el que se encuentran clasificadas en el pasivo corriente del balance consolidado a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, lo que provoca que a dicha fecha el fondo de maniobra consolidado sea negativo y representa un factor potencialmente causante de duda respecto de la continuidad del Grupo.

No obstante, el Grupo inició negociaciones con las entidades financieras acreedoras y con otras entidades financieras para refinanciar dicha deuda previamente a su vencimiento, y a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados dicho préstamo ha sido cancelado habiéndose concedido una nueva financiación sindicada con fecha de vencimiento 4 de julio de 2030 (Nota 22).

En estas circunstancias, los administradores de la Sociedad Dominante han formulado los presentes estados financieros intermedios consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento, dado que consideran que no existen dudas sobre la capacidad del Grupo de continuar bajo el principio de gestión continuada.

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES

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

3.1. DEPENDIENTES

a) Adquisición de control

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

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

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

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



b) Adquisición de control por etapas

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

c) Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados de las sociedades del Grupo se incorporan a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo por el método de integración global.

Este método requiere lo siguiente:

1. Homogeneización temporal. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados se establecen en la misma fecha y periodo que los Estados Financieros Intermedios Consolidados de la sociedad obligada a consolidar.
2. Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubiera valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.
3. Agregación. Las diferentes partidas de los Estados Financieros Intermedios Individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.
4. Eliminación inversión-patrimonio neto. Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la Sociedad Dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".
5. Participación de socios externos. La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.
6. Eliminaciones de partidas intragrupo. Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.



d) Modificación de la participación sin pérdida de control

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

- a) No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
- b) El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
- c) Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;
- d) La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se mostrará en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido;
- e) El ajuste necesario resultante de los puntos a), b) y c) anteriores se contabilizará en reservas.

e) Pérdida de control

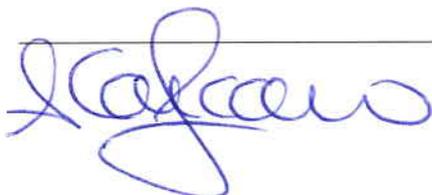
Cuando se pierde el control de una sociedad dependiente se observan las reglas siguientes:

- a) Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en los Estados Financieros Intermedios Individuales;
- b) Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida y se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;
- c) La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro;
- d) Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

3.2. 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

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

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

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

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

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

| | Años de vida útil |
|--|-------------------|
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado | 10 años |

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

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

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

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

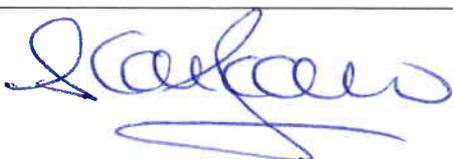
3.3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias del Grupo corresponden a hoteles que se encuentran arrendados a terceros. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023

(expresada en euros)

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

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

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento.

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

| | Años de vida útil |
|--|-------------------|
| Instalaciones | 10 años |
| Construcciones Hotel B&B Granada | 33 años |
| Construcciones Hotel Ilunion Les Corts | 68 años |
| Resto de construcciones | 40 años |

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

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

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos de la inversión inmobiliaria que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

3.4. DETERIORO DE VALOR DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Al menos al cierre del ejercicio y al 30 de junio, el Grupo evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pudiera estar deteriorado.

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

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

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

Para estimar el valor recuperable, el Grupo estima el valor razonable de las inversiones inmobiliarias sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos independientes, siendo la última fecha de valoración 31 de diciembre de 2022, habiendo sido realizada por Savills, estando detallada la metodología e hipótesis utilizadas a tales efectos en la Nota 4 de las presentes notas explicativas.

El Grupo considera que durante el primer semestre de 2023 no se han producido cambios relevantes en los mercados donde viene operando, ni en ninguno de sus activos en particular, que pudieran afectar de forma relevante al valor de sus activos inmobiliarios, de manera que las valoraciones que fueron utilizadas a 31 de diciembre de 2022 siguen siendo válidas al 30 de junio de 2023.

3.5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

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

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

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

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

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

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

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

Los flujos de efectivo contractuales que son UPPI son coherentes con un acuerdo de préstamo básico. En un acuerdo de préstamo básico, los elementos más significativos del interés son generalmente la contraprestación por el valor temporal del dinero y el riesgo de crédito. No obstante, en un acuerdo de



este tipo, el interés también incluye la contraprestación por otros riesgos, como el de liquidez y costes, como los administrativos de un préstamo básico asociados al mantenimiento del activo financiero por un determinado período. Además, el interés puede incluir un margen de beneficio que sea coherente con un acuerdo de préstamo básico.

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

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

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

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

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

Principios de compensación

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

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

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

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



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

Activos y pasivos financieros a coste amortizado

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

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

Reclasificación de instrumentos financieros

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

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

Intereses y dividendos

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

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

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

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



Bajas de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Si el Grupo no ha retenido el control, se da de baja el activo financiero y se reconocen de forma separada, como activos o pasivos, cualesquiera derechos u obligaciones creados o retenidos por efecto de la cesión.
- b) Si se ha retenido el control, continúa reconociendo el activo financiero por el compromiso continuo del Grupo en el mismo y registra un pasivo asociado. El compromiso continuo en el activo financiero se determina por el importe de su exposición a los cambios de valor en dicho activo. El activo y el pasivo asociado se valora en función de los derechos y obligaciones que el Grupo ha reconocido.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023

(expresada en euros)

El pasivo asociado se reconoce de forma que el valor contable del activo y del pasivo asociado es igual al coste amortizado de los derechos y obligaciones retenidos por el Grupo, cuando el activo se valora a coste amortizado o al valor razonable de los derechos y obligaciones mantenidos por el Grupo, si el activo se valora a valor razonable. El Grupo sigue reconociendo los ingresos derivados del activo en la medida de su compromiso continuo y los gastos derivados del pasivo asociado. Las variaciones del valor razonable del activo y del pasivo asociado, se reconocen consistentemente en resultados o en el patrimonio neto, siguiendo los criterios generales de reconocimiento expuestos anteriormente y no se deben compensar.

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

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

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

Deterioro de valor de activos financieros

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

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

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

Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

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

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

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

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

Fianzas

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

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

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

Bajas y modificaciones de pasivos financieros

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

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

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

3.6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

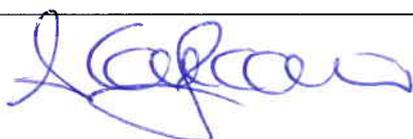
El Grupo presenta en el estado de flujos de efectivo los pagos y cobros procedentes de activos y pasivos financieros de rotación elevada por su importe neto. A estos efectos se considera que el periodo de rotación es elevado cuando el plazo entre la fecha de adquisición y la de vencimiento no supere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

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

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

3.7. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

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

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

Con fecha 28 de septiembre de 2018, New Sanom, S.L.U. y Atom Hoteles Iberia, S.L.U., comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su socio único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. La fecha efectiva de adopción de este régimen para las sociedades fueron el 7 de febrero de 2018 y 22 de marzo de 2018 respectivamente.

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

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

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

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

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

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

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

3.9. 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.

3.10. ARRENDAMIENTOS

Contabilidad del arrendador

Arrendamiento Operativo

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

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

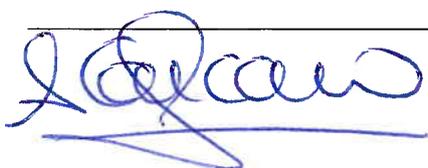
Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos, resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en el apartado 3.3.

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

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

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

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



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

3.11. ELEMENTOS PATRIMONIALES DE NATURALEZA MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, el mismo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio consolidado, la situación financiera consolidada y el resultado del ejercicio consolidado. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

3.12. PATRIMONIO NETO

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

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

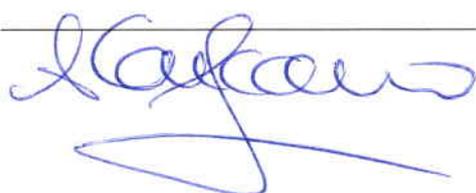
Con fecha 7 de junio de 2018, la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por la Junta General de Accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Como parte de las exigencias para el acogimiento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

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

3.13. 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

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.

3.14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

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

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

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

Los Administradores del Grupo en la formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados diferencian entre:

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

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los Estados Financieros Intermedios Consolidados, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas.

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

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

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

3.15. 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.



3.16. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

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

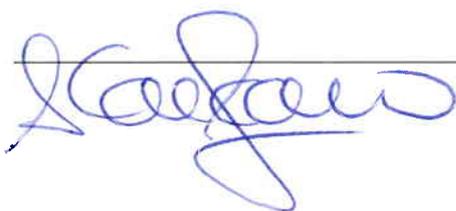
A efectos del estado de flujos de efectivo del Grupo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo del Grupo.

3.17. SOCIOS EXTERNOS

Los socios externos en las sociedades dependientes adquiridas a partir de la fecha de transición, se registran en la fecha de adquisición por el porcentaje de participación en el valor razonable de los activos netos identificables. Los socios externos en las sociedades dependientes adquiridas con anterioridad a la fecha de transición se reconocieron por el porcentaje de participación en el patrimonio neto de las mismas en la fecha de primera consolidación. Los socios externos se presentan en el patrimonio neto del balance consolidado de forma separada del patrimonio neto atribuible a la Sociedad dominante. La participación de los socios externos en los beneficios o las pérdidas del ejercicio se presenta igualmente de forma separada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

La participación del Grupo y de los socios externos en los beneficios o pérdidas y en los cambios en el patrimonio neto de las sociedades dependientes, una vez considerados los ajustes y eliminaciones derivados de la consolidación, se determina a partir de los porcentajes de participación existentes al cierre del ejercicio, sin considerar el posible ejercicio o conversión de los derechos de voto potenciales y una vez descontado el efecto de los dividendos, acordados o no, de acciones preferentes con derechos acumulativos que se hayan clasificado en cuentas de patrimonio neto.

Los resultados y los ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto de las sociedades dependientes, se asignan al patrimonio neto atribuible a la Sociedad dominante y a los socios externos en proporción a su participación, aunque esto implique un saldo deudor de socios externos. Los acuerdos suscritos entre el Grupo y los socios externos se reconocen como una transacción separada.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

NOTA 4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

| (Euros) | Saldo inicial 01/01/2023 | Adiciones | Retiros | Otros movimientos | Saldo final 30/06/2023 |
|---|-----------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| Coste | | | | | |
| Terrenos y bienes naturales | 241.846.043 | - | (4.787.864) | - | 237.058.179 |
| Construcciones | 441.384.803 | 3.928.188 | (5.365.109) | - | 439.947.882 |
| Construcciones en curso | 1.462.263 | 609.260 | - | - | 2.071.523 |
| Inversiones en instalaciones y mobiliario | 4.752.244 | 2.545.144 | (646.461) | - | 6.650.927 |
| Total coste | 689.445.353 | 7.082.592 | (10.799.434) | - | 685.728.511 |
| Amortización acumulada | | | | | |
| Construcciones | (43.131.854) | (6.382.115) | 637.604 | - | (48.876.365) |
| Inversiones en instalaciones y mobiliario | (385.721) | (195.758) | 610 | - | (580.869) |
| Total amortización acumulada | (43.517.575) | (6.577.873) | 638.214 | - | (49.457.234) |
| Deterioro | (947.948) | - | - | - | (947.948) |
| Valor neto contable | 644.979.830 | 504.719 | (10.161.220) | - | 635.323.329 |

| (Euros) | Saldo inicial 01/01/2022 | Adiciones | Retiros | Trasposos | Saldo final 30/06/2022 |
|---|-----------------------------|--------------------|----------|-------------|---------------------------|
| Coste | | | | | |
| Terrenos y bienes naturales | 230.759.690 | 12.189.268 | - | - | 242.948.958 |
| Construcciones | 424.405.450 | 15.037.836 | - | 4.854.600 | 444.297.886 |
| Construcciones en curso | 5.195.017 | 67.895 | - | (4.854.600) | 408.312 |
| Inversiones en instalaciones y mobiliario | 3.030.486 | 719.846 | - | - | 3.750.332 |
| Total coste | 663.390.643 | 28.014.845 | - | - | 691.405.488 |
| Amortización acumulada | | | | | |
| Construcciones | (32.814.797) | (5.286.013) | - | - | (38.100.810) |
| Inversiones en instalaciones y mobiliario | (58.048) | (152.377) | - | - | (210.425) |
| Total amortización acumulada | (32.872.845) | (5.438.390) | - | - | (38.311.235) |
| Deterioro | (6.822.906) | - | - | - | (6.822.906) |
| Valor neto contable | 623.694.892 | 22.576.455 | - | - | 646.271.347 |

Durante el semestre terminado el 30 de junio de 2023, las altas de inversiones inmobiliarias corresponden fundamentalmente a la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.A., por las obras que se están llevando a cabo en el Hotel Fergus Club Palmanova Park (ver Nota 4.a)

Durante el semestre terminado el 30 de junio de 2022, las altas de inversiones inmobiliarias corresponden principalmente a la adquisición del Hotel Ilunion Les Corts (Barcelona) según se detalla en la nota 1 y a la compra de apartamentos en el complejo hotelero Suites Costa Adeje (Tenerife). El resto de altas y trasposos de Construcciones en Curso a Construcciones corresponden a activaciones de CapEx, y corresponden principalmente con las obras de reforma llevadas a cabo en el Hotel Meliá Valencia.

Las bajas del semestre terminado el 30 de junio de 2023 corresponden fundamentalmente a la venta del hotel Ibersol Antemare Spa, ubicado en Sitges (Barcelona), por parte de la sociedad dependiente

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

Atom Hoteles Iberia, S.A. La venta se ha producido con fecha 17 de marzo de 2023 y como resultado de la misma se ha devengado una plusvalía de 338 miles de euros, que ha sido registrada en el epígrafe “Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2023. El precio de la compraventa es de 10 millones de euros, que se ha desembolsado íntegramente en la fecha de la transmisión del inmueble.

a) Detalle de compras y adquisiciones del periodo

El desglose y composición por sociedad de las adiciones y disposiciones en patrimonio inmobiliario del Grupo durante el semestre terminado el 30 de junio de 2023, el ejercicio 2022 y el semestre terminado el 30 de junio de 2022, es el siguiente (en euros):

| (Euros) | 30/06/2023 | | | |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| | Precio de adquisición | Otros movimientos | Enajenaciones | Total altas del periodo |
| Atom Hoteles SOCIMI S.A. | - | 485.748 | - | 485.748 |
| Atom Benelux, S.A. | - | 576.568 | - | 576.568 |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | - | 5.656.142 | (10.799.434) | (5.143.292) |
| Atom Barcelona Les Corts, S.L. | - | 181.802 | - | 181.802 |
| Valmy Management, S.L. | - | 182.332 | - | 182.332 |
| Total | - | 7.082.592 | (10.799.434) | (3.716.842) |

| (Euros) | 30/06/2022 | | | |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------|---------------|-------------------------|
| | Precio de adquisición | Otros movimientos | Enajenaciones | Total altas del periodo |
| Atom Hoteles SOCIMI S.A. | 864.773 | 879.425 | - | 1.744.197 |
| Atom Benelux, S.A. | - | 23.788 | - | 23.788 |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | - | 764.764 | - | 764.764 |
| Atom Barcelona Les Corts, S.L. | 25.459.455 | - | - | 25.459.455 |
| Valmy Management, S.L. | - | 22.640 | - | 22.640 |
| Total | - 26.324.228 | 1.690.617 | - | 28.014.845 |

A 30 de junio de 2023, el importe registrado en la columna “Otros movimientos” corresponde a la capitalización de obras de mejora y ampliación de hoteles diversos, así como a las activaciones de inversiones en instalaciones y mobiliario, principalmente en el Hotel Fergus Club Palmanova Park. Respecto a las enajenaciones, corresponden fundamentalmente a la venta del hotel Ibersol Antemare Spa, ubicado en Sitges (Barcelona), por parte de la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.A.

A 30 de junio de 2022, “Precio de adquisición” corresponde con la compra del Hotel Ilunion Les Corts por parte de la sociedad dependiente Atom Barcelona Les Corts, S.L. y los apartamentos situados en el Hotel Suites Costa Adeje por parte de la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L., mientras que los “Otros movimientos” corresponden a activaciones de las obras de reforma en el hotel Meliá Valencia por parte de la Sociedad Dominante.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
 (expresada en euros)

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

El desglose y composición por conceptos y por sociedad del patrimonio inmobiliario del Grupo a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 es el siguiente (en euros):

| (Euros) | | 30/06/2023 | | | | |
|--------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|------------------------|------------------|---------------------|
| Sociedad | Coste terrenos | Coste construcciones | Coste Instalaciones | Amortización acumulada | Deterioros | Valor neto contable |
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | 67.208.860 | 120.855.109 | 1.252.589 | (11.464.612) | - | 177.851.946 |
| Atom Benelux, S.A. | 629.002 | 12.441.800 | 4.032.597 | (2.842.957) | - | 14.260.442 |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | 129.432.276 | 267.391.276 | 1.043.151 | (31.873.726) | (947.948) | 365.045.029 |
| Atom Barcelona Les Corts, S.L. | 12.105.938 | 19.020.123 | 132.615 | (230.748) | - | 31.027.928 |
| Valmy Management, S.L. | 27.682.104 | 22.311.096 | 189.975 | (3.045.191) | - | 47.137.984 |
| Total | 237.058.179 | 442.019.405 | 6.650.927 | (49.457.234) | (947.948) | 635.323.329 |

| (Euros) | | 30/06/2022 | | | | |
|--------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|------------------------|--------------------|---------------------|
| Sociedad | Coste terrenos | Coste construcciones | Coste Instalaciones | Amortización acumulada | Deterioros | Valor neto contable |
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | 67.312.198 | 122.307.309 | 702.902 | (8.388.782) | (291.248) | 181.642.379 |
| Atom Benelux, S.A. | 661.418 | 7.762.641 | 2.634.901 | (659.606) | - | 10.399.354 |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | 135.208.035 | 281.280.691 | 389.889 | (27.046.012) | (6.531.658) | 383.300.945 |
| Atom Barcelona Les Corts, S.L. | 12.120.964 | 13.338.490 | - | (49.039) | - | 25.410.415 |
| Valmy Management, S.L. | 27.646.343 | 20.017.067 | 22.640 | (2.167.796) | - | 45.518.254 |
| Total | 242.948.958 | 444.706.198 | 3.750.332 | (38.311.235) | (6.822.906) | 646.271.347 |

c) Pérdidas por deterioro

Al 30 de junio de 2023, los administradores de la Sociedad dominante han evaluado la situación y evolución de cada inversión inmobiliaria y han concluido que las valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2022 reflejan adecuadamente el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, no siendo necesario realizar nuevas estimaciones a 30 de junio de 2023. En este sentido, el Grupo no ha registrado a cierre del semestre terminado el 30 de junio de 2023 variación alguna en los deterioros registrados a 31 de diciembre de 2022.

Por lo tanto, el importe total de deterioro de inversiones inmobiliarias registrado a 30 de junio de 2023 asciende a 947.948 euros (947.948 euros a 31 de diciembre de 2022).

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 2022, habiendo sido realizada por Savills.

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

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

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

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

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

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

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

| | 31/12/2022 |
|---------------------------|--------------------|
| Grupo Atom Hoteles SOCIMI | 782.418.000 |
| Total | 782.418.000 |

d) Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Las inversiones inmobiliarias registradas en este epígrafe garantizan mediante hipotecas los préstamos descritos en la nota 12 de estos estados financieros intermedios consolidados.

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 30 de junio de 2023y 30 de junio de 2022 no existen elementos totalmente amortizados.

g) Otra información

Durante el ejercicio 2022 el Grupo formalizó un acuerdo transaccional con el operador del hotel Ibersol Son Caliu, situado en Palmanova (Islas Baleares), por el cual, se acordó el vencimiento anticipado del contrato de arrendamiento de dicho hotel. El Grupo llegó a un acuerdo para su arrendamiento con otro operador a partir de 1 de enero de 2023.

El Grupo cuenta con un hotel en la Isla de La Palma, el hotel Sol La Palma, que se vio afectado por la erupción del volcán en el ejercicio 2021. Actualmente no está operativo, ni generando rentas por arrendamientos, pero si está recibiendo rentas por la póliza de seguro. Se realizó valoración de dicho inmueble al 31 de diciembre de 2022 sin detectar en ella deterioro de dicho activo.

Durante el semestre terminado el 30 de junio de 2023 y el semestre terminado el 30 de junio de 2022 no se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio relacionados con elementos de inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 no existen inversiones inmobiliarias sujetas a embargos, litigios u otras restricciones para su uso.

El Grupo tiene la totalidad de las inversiones inmobiliarias, que son establecimientos hoteleros, arrendadas a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

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 24.361.764 euros en el semestre terminado el 30 de junio de 2023 (19.944.041 euros a 30 de junio de 2022).

Los contratos de arrendamiento tienen una duración entre 5 y 28 años, siendo la única cuota contingente la renta variable estipulada. Los contratos establecen una renta mínima garantizada que dependiendo del hotel se ha fijado entre 280.000 euros y 4.700.000 euros en caso de que la renta variable no llegue a cierta cantidad.

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

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

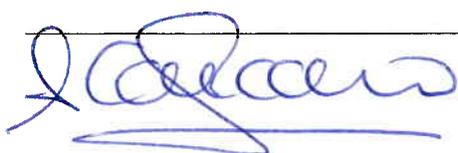
El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables a 30 de junio de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022 es el siguiente, siguiendo el criterio de la renta mínima:

| Euros | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| En un año | 39.762.427 | 36.456.477 |
| Entre uno y cinco años | 168.474.281 | 139.658.820 |
| Más de cinco años | 104.240.511 | 114.030.152 |
| Total | 312.477.219 | 290.145.449 |

El importe de las rentas contingentes contabilizadas en la cuenta de pérdidas y ganancias del primer semestre del ejercicio 2023 han ascendido a 4.600 miles de euros (2.179 miles de euros en el primer semestre de 2022).

Además de la dotación a la amortización desglosada en la Nota 4, los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias en el semestre terminado el 30 de junio de 2023 corresponden fundamentalmente a:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles, por 1.738.596 euros (1.602.500 euros a 30 de junio de 2022).
- Seguros por importe de 171.181 euros (177.697 euros a 30 de junio de 2022).



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
 (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) | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Activos financieros a coste amortizado | 7.964.306 | 8.478.953 |
| Activos financieros no corrientes | 7.964.306 | 8.478.953 |
| Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias | 4.541.708 | 5.800.570 |
| Activos financieros a coste amortizado | 7.843.002 | 4.762.403 |
| Activos financieros corrientes | 12.384.710 | 10.562.973 |
| | 20.349.016 | 19.041.926 |

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el valor contable de los activos financieros a coste amortizado no difiere significativamente de su valor razonable.

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

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

| (Euros) | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|--|------------------|------------------|
| Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias corrientes | | |
| Derivados | 4.541.708 | 5.800.570 |
| | 4.541.708 | 5.800.570 |

Los derivados corresponden a permutas de tipos de interés por las que se intercambian tipos variables referenciados al Euribor por tipos fijos. A continuación, se muestra una valoración de la permuta financiera sobre el tipo de interés en base al método de flujos de efectivo con la curva cupón 0 a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

| 30/06/2023 | Nocional vivo | Fecha inicial | Vencimiento | Valoración ((deudor)/acreedor) (Euros) |
|-----------------------------|--------------------|---------------|-------------|--|
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | 35.410.300 | 20/12/2019 | 18/12/2026 | 3.396.230 |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | 152.896.000 | 19/07/2018 | 11/07/2023 | 831.617 |
| Atom Benelux, S.A. | 5.871.250 | 28/07/2022 | 30/07/2029 | 313.861 |
| Total | 194.177.550 | | | 4.541.708 |

| 31/12/2022 | Nocional vivo | Fecha inicial | Vencimiento | Valoración ((deudor)/acreedor) (Euros) |
|-----------------------------|--------------------|---------------|-------------|--|
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | 36.132.959 | 20/12/2019 | 18/12/2026 | 3.510.147 |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | 152.896.000 | 19/07/2018 | 11/07/2023 | 1.980.789 |
| Atom Benelux, S.A. | 6.023.750 | 28/07/2022 | 30/07/2029 | 309.634 |
| Total | 195.052.709 | | | 5.800.570 |

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

Como resultado de la valoración de los derivados a 30 de junio de 2023, se ha puesto de manifiesto una disminución de valor respecto de 31 de diciembre de 2022, habiéndose registrado el impacto de 1.263.412 miles de euros en el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada a 30 de junio de 2023.

Activos financieros a coste amortizado

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

| (Euros) | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Activos financieros a coste amortizado no corrientes | | |
| Depósitos y fianzas | 4.546.901 | 4.546.901 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo | 3.417.405 | 3.932.052 |
| | 7.964.306 | 8.478.953 |
| Activos financieros a coste amortizado corrientes | | |
| Depósitos y fianzas | 751.489 | - |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 7.024.063 | 4.762.403 |
| Otros | 67.450 | - |
| | 7.843.002 | 4.762.403 |
| | 15.807.308 | 13.241.356 |

El importe registrado en el epígrafe de clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo se corresponde con ingresos por arrendamiento devengados desde la fecha de inicio de determinados contratos de arrendamiento durante periodos de carencia y escalado de rentas, cuya facturación se va produciendo desde el inicio de la fecha de facturación hasta la finalización del arrendamiento.

El importe registrado en el epígrafe de depósitos constituidos a corto plazo corresponde a la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.

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

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

| 30/06/2023 | 01/07/2023 | 01/07/2024 | 01/07/2025 | 01/07/2026 | Años posteriores | Total |
|---|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| | a 30/06/2024 | a 30/06/2025 | a 30/06/2026 | a 30/06/2027 | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 7.091.513 | 526.647 | 526.647 | 423.102 | 1.941.009 | 10.508.918 |
| Depósitos y fianzas | 751.489 | - | - | - | 4.546.901 | 5.298.390 |
| Total activos financieros a coste amortizado | 7.843.002 | 526.647 | 526.647 | 423.102 | 6.487.910 | 15.807.308 |

| 31/12/2022 | 01/01/2023 | 01/01/2024 | 01/01/2025 | 01/01/2026 | Años posteriores | Total |
|---|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| | a 31/12/2023 | a 31/12/2024 | a 31/12/2025 | a 31/12/2026 | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 4.762.403 | 836.395 | 526.647 | 509.389 | 2.059.621 | 8.694.455 |
| Depósitos y fianzas | - | - | - | - | 4.546.901 | 4.546.901 |
| Total activos financieros a coste amortizado | 4.762.403 | 836.395 | 526.647 | 509.389 | 6.606.522 | 13.241.356 |

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

c) Desglose de saldos por moneda

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

d) Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros

A 30 de junio de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022 no existe importe alguno registrado en concepto de provisión por deterioro de valor de activos financieros, ni se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada ningún importe en concepto de pérdidas o ingresos por deterioro de valor o reversión de deterioro de valor de operaciones comerciales.

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 semestre terminado el 30 de junio de 2023 y el semestre terminado el 30 de junio de 2022.

A 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se desglosa del siguiente modo:

| (Euros) | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Efectivo | 10.795.064 | 17.867.706 |
| Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 10.795.064 | 17.867.706 |

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

A 30 de junio de 2023, el Grupo tiene restricciones de disposición de tesorería por importe de 7.369.172 euros (7.372.453 euros a 31 de diciembre de 2022), en virtud de determinados contratos de financiación (Nota 12). Este importe será 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 de la Sociedad dominante a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 está compuesto por 32.288.750 acciones totalmente desembolsadas de 1 euro de valor nominal cada una.

La Sociedad Dominante a 30 de junio de 2023, cuenta con 824 accionistas (816 accionistas a 31 de diciembre de 2022), que poseen el 99,96% de las acciones de la Sociedad (99,961% a 31 de diciembre de 2022), ninguno de ellos tiene control. El 0,040% de las acciones restantes (0,039% a 31 de diciembre de 2022), las tiene la Sociedad en autocartera (Nota 9.c).



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
 (expresada en euros)

El detalle de los principales accionistas al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

| (Euros) | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|--|---------------|---------------|
| Bankinter Investment, S.A.U. (1) | 5,35% | 5,35% |
| Global Mergers Acquisitions Capital, S.L. (anteriormente denominada Global Myner Advisors Capital Invest, S.L.) | 4,08% | 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. | 4,84% | 5,17% |
| | 24,41% | 24,40% |

(1) Bankinter Investment, S.A.U. (filial 100% de Bankinter, S.A.) y Global Mergers Acquisitions Capital, S.L. han constituido un sindicato en virtud del Contrato de Accionistas que tienen suscrito por el que se comprometen a agrupar sus derechos de voto y demás derechos políticos inherentes a sus acciones en la Sociedad Dominante.

b) Reservas

El desglose de las reservas del Grupo a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

| Euros | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|--|-------------------|--------------------|
| Otras reservas y resultados de ejercicios anteriores | (31.186.922) | (31.186.922) |
| Reserva legal | 3.340.388 | 1.963.137 |
| Reservas en sociedades consolidadas por integración global | 39.166.686 | 26.113.629 |
| Total Reservas | 11.320.152 | (3.110.156) |

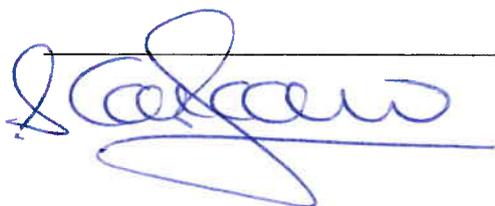
Reserva legal

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

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 2023 y 2022 han sido los siguientes:

| | Número acciones | Saldo Cuenta de Valores |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|
| Saldo al 31/12/2021 | 15.784 | 144.645 |
| Movimiento | (3.031) | (29.774) |
| Saldo al 31/12/2022 | 12.753 | 114.871 |
| Movimiento | (2.333) | (24.977) |
| Saldo al 30/06/2023 | 10.420 | 89.894 |

d) Pago de dividendos

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada 19 de abril de 2023 acordó un reparto de dividendos con cargo a:

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

NOTA 10. RESULTADO DEL PERIODO

a) Propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2022, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y aprobado por la Junta General de Accionistas el 19 de abril de 2023, así como la distribución del resultado del ejercicio 2021 aprobada por la Junta General de Accionistas el 22 de abril de 2022, es la siguiente:

| (Euros) | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|-------------------|------------------|
| Base de reparto | | |
| Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (Beneficios) | 13.772.508 | 7.933.556 |
| | 13.772.508 | 7.933.556 |
| Aplicación | | |
| Dividendos | 12.395.257 | 7.140.201 |
| Reserva Legal | 1.377.251 | 793.355 |
| | 13.772.508 | 7.933.556 |

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

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

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

b) Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

NOTA 11. SOCIOS EXTERNOS

El movimiento por sociedades consolidadas, del saldo de los capítulos "Socios Externos" del balance consolidado a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 y "Resultado atribuido a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del semestre terminado el 30 de junio de 2023 y el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

| Euros | Valmy Management, S.L. | Total |
|---|------------------------|------------------|
| Saldo inicial a 1 de enero de 2022 | 4.469.414 | 4.469.414 |
| Participación en el resultado del periodo | 387.872 | 387.872 |
| Distribución de dividendos | (641.146) | (641.146) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2022 | 4.216.140 | 4.216.140 |
| Participación en el resultado del periodo | 214.409 | 214.409 |
| Distribución de dividendos | (371.552) | (371.552) |
| Saldo a 30 de junio de 2023 | 4.058.997 | 4.058.997 |

El detalle de aquellas entidades vinculadas al Grupo que, sin pertenecer a éste, directamente o mediante entidades dependientes, poseen una participación en el patrimonio neto de alguna entidad del Grupo a 30 de junio de 2023, al igual que a 31 de diciembre de 2022, 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) | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| Pasivos financieros a coste amortizado | 133.266.398 | 134.749.160 |
| Pasivos financieros no corrientes | 133.266.398 | 134.749.160 |
| Pasivos financieros a coste amortizado | 215.992.745 | 219.038.390 |
| Pasivos financieros corrientes | 215.992.745 | 219.038.390 |
| | 349.259.143 | 353.787.550 |

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el valor contable de los pasivos financieros a coste amortizado no difiere significativamente de su valor razonable.

Pasivos financieros a coste amortizado

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

| (Euros) | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Pasivos financieros a coste amortizado no corrientes | | |
| Deudas con entidades de crédito | 127.338.688 | 128.821.450 |
| Otros pasivos financieros no corrientes | 5.927.710 | 5.927.710 |
| Total no corrientes | 133.266.398 | 134.749.160 |
| Pasivos financieros a coste amortizado corrientes | | |
| Deudas con entidades de crédito | 207.685.263 | 212.510.032 |
| Otros pasivos financieros corrientes | 4.982.897 | 4.830.595 |
| Proveedores | 92.147 | 92.148 |
| Acreedores varios | 3.232.438 | 1.605.615 |
| Total corrientes | 215.992.745 | 219.038.390 |
| Total pasivos financieros a coste amortizado | 349.259.143 | 353.787.550 |

Otros pasivos financieros no corrientes

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

Otros pasivos financieros corrientes

Dentro del epígrafe de otros pasivos financieros a corto plazo el Grupo registra principalmente deudas a corto plazo con proveedores de inmovilizado.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

Deudas con entidades de crédito

Las deudas con entidades de crédito corresponden a préstamos recibidos por varias sociedades del Grupo, cuyo desglose a 30 de junio de 2023, es el siguiente:

| Sociedad | Entidad prestataria | Nota | Corriente | No corriente | Total |
|--------------------------------|------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | Banco Pichincha | a) | 432.409 | 7.832.723 | 8.265.132 |
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | Banco Santander | b) | 1.451.587 | 23.017.274 | 24.468.861 |
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | Unicaja | c) | 261.476 | 6.373.192 | 6.634.668 |
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | Caixabank | d) | 1.058.832 | 33.255.967 | 34.314.799 |
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | Abanca | f) | 381.354 | 6.921.382 | 7.302.736 |
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | Kutxabank | e) | 542.578 | 10.763.384 | 11.305.962 |
| Valmy Management, S.L. | Banco Sabadell | g) | 1.416.100 | 23.773.502 | 25.189.602 |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | Deutsche Bank (agente) | h) | 195.767.560 | - | 195.767.560 |
| Atom Benelux, S.A. | Caixabank | i) | 5.615.143 | - | 5.615.143 |
| Atom Barcelona Les Corts, S.L. | Kutxabank | j) | 758.224 | 15.401.264 | 16.159.488 |
| Total | | | 207.685.263 | 127.338.688 | 335.023.951 |

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 inicial del préstamo es de 10.140.579 euros, con una duración de 7 años y devenga un tipo de interés de Euribor + 2,40%.

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

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

El contrato de préstamo obliga a la Sociedad Dominante al cumplimiento de los siguientes *covenants* financieros (i) un ratio *Loan to Value* que no podrá exceder en ningún momento del 65% y (ii) RCSD que tiene que ser mayor o igual al 1,10. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que se cumplen con los ratios anteriormente mencionados.

c) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad Dominante el 16 de diciembre de 2019 por la entidad Unicaja, S.A. (antes Liberbank, S.A.) con el fin de financiar la adquisición del Hotel Exe Coruña. El importe del préstamo es de 7.900.000 euros, con una duración de 15 años y devenga un tipo de interés fijo del 1,70%. La financiación tiene una amortización trimestral. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Exe Coruña.

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

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 a 30 de junio de 2023 se cumplen los ratios anteriormente mencionados, y se seguirán cumpliendo en los próximos 12 meses.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

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

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

g) El 19 de noviembre de 2019 la sociedad dependiente Valmy Management, S.L. 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 2024, y mantenía el mismo tipo de interés del contrato anterior. Esta novación no supone una modificación sustancial del mismo, en base a lo establecido en la normativa local, por lo que no se ha dado de baja el pasivo anterior. La financiación tiene una amortización mensual. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Santo Domingo.

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

- Unificar y refinanciar la deuda que las distintas sociedades afectadas por el proceso de fusión 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 sindicarse el préstamo con las siguientes entidades: BBVA, Abanca, Novo Banco, Mora Banc y Seguros Santa Lucía.

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

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. Dado el vencimiento de dicho préstamo el 11 de julio de 2023, se encuentra clasificado a corto plazo.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
 (expresada en euros)

Entre los supuestos de amortización anticipada y cancelación de este préstamo también se establece 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.

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

Al 30 de junio de 2023, las deudas anteriormente mencionadas de la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L. se encuentran clasificadas como pasivo corriente, ya que su vencimiento se produce en julio de 2023. No obstante, el Grupo inició negociaciones con las entidades financieras acreedoras y con otras entidades financieras para refinanciar dicha deuda previamente a su vencimiento, y a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados dicho préstamo ha sido cancelado habiéndose concedido una nueva financiación sindicada con fecha de vencimiento 4 de julio de 2030 (Nota 22).

i) Préstamo hipotecario concedido a la sociedad dependiente Atom Benelux S.A. el 28 de julio de 2022 por la entidad Caixabank, S.A. con el fin de financiar la adquisición del Hotel Trademark Avenue Louise Bruselas. El importe del préstamo es de 6.100.000 euros, con una duración de 7 años y devenga un tipo de interés variable de Euribor más 2,00%. La financiación tiene una amortización trimestral. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Trademark Avenue Louise Bruselas. El contrato de préstamo obliga a la Sociedad dependiente, Atom Benelux, S.A., al cumplimiento del *covenant* financiero, ratio *Loan to Value*, que no podrá exceder en ningún momento del 50%. A 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2023, la sociedad no cumplía con el mismo por lo que se ha procedido a reclasificar el correspondiente préstamo a corto plazo en ambos periodos.

j) Préstamo hipotecario concedido a la Sociedad Dependiente Atom Barcelona Les Corts, S.L. el 29 de marzo de 2022 por la entidad Kutxabank, S.A. con el fin de financiar la adquisición del Hotel Ilunion Les Corts. El importe del préstamo es de 15.300.000 euros, con una duración de 15 años y devenga un tipo de interés fijo del 2,10%. La financiación tiene una amortización semestral. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Ilunion Les Corts. Durante el primer semestre del ejercicio 2023, la sociedad ha firmado un contrato de financiación adicional con Kutxabank para las obras de Capex sobre el hotel Barcelona Les Corts.

Los gastos financieros devengados por las deudas con entidades de crédito durante el semestre terminado el 30 de junio de 2023, ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y el semestre terminado el 30 de junio de 2022 han sido los siguientes:

| Euros | Entidad prestataria | Nota | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|--------------------------------|------------------------|-----------|------------------|-------------------|
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | Banco Pichincha | | 210.865 | 219.840 |
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | Banco Santander | | 339.846 | 703.489 |
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | Unicaja | | 69.962 | 144.578 |
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | Caixabank | | 441.585 | 1.023.843 |
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | Abanca | | 82.014 | 169.956 |
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | Kutxabank | | 116.267 | 244.452 |
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | Bankinter | | - | 256.729 |
| Valmy Management, S.L. | Banco Sabadell | | 238.410 | 500.147 |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | Deutsche Bank (agente) | | 5.771.477 | 7.281.863 |
| Atom Benelux, S.A. | Caixabank | | 30.367 | 61.902 |
| Atom Barcelona Les Corts, S.L. | Kutxabank | | 158.160 | 244.222 |
| Total | | 15 | 7.458.953 | 10.851.021 |

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
 (expresada en euros)

(*) La deuda con CaixaBank y de Atom Hoteles Iberia, S.L.U. con Deutsche Bank corresponde con los gastos financieros devengados en 2023 y 2022 del préstamo y las comisiones del Swap.

b) Desglose por vencimientos

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

| 30/06/2023 | 01/07/2023 a 30/06/2024 | 01/07/2024 a 30/06/2025 | 01/07/2025 a 30/06/2026 | 01/07/2026 a 30/06/2027 | 01/07/2027 a 30/06/2028 | Años posteriores | Total |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|--------------------|
| Deudas con entidades de crédito | 206.215.035 | 6.924.583 | 34.107.279 | 40.610.700 | 4.028.600 | 43.177.019 | 335.063.216 |
| Acreedores comerciales y otros pasivos financieros | 8.864.811 | - | - | - | - | 5.927.710 | 14.792.521 |
| Total pasivos financieros | 215.079.846 | 6.924.583 | 34.107.279 | 40.610.700 | 4.028.600 | 49.104.729 | 349.855.737 |

(*) El importe recogido en la línea "Deudas con entidades de crédito" se muestra a valor nominal.

c) Desglose de saldos por moneda

Todos los pasivos financieros del Grupo se encuentran están denominados en euros a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

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) | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---|--------------------|------------------|
| Créditos con las Administraciones Públicas | | |
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | 788.472 | 668.465 |
| Atom Benelux | 37.316 | 26.694 |
| Valmy Management, S.L. | 49.291 | - |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | 639.044 | 325.445 |
| New Sanom Iberia, S.L. | 318 | 317 |
| Atom Barcelona Les Corts, S.L. | 54.286 | 54.286 |
| Total | 1.568.727 | 1.075.207 |
| Deudas con las Administraciones Públicas | | |
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | (45.357) | (46.091) |
| Atom Benelux | (34.844) | (34.844) |
| Valmy Management, S.L. | (536.750) | (391.234) |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | (777.119) | (408.769) |
| Atom Barcelona Les Corts, S.L. | (90.622) | (76.262) |
| Total | (1.484.692) | (957.200) |

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

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

| (Euros) | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---|--------------------|------------------|
| Activo por impuesto corriente | 500.669 | 646.002 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | | |
| Hacienda Pública deudora por IVA | 412.315 | 317.727 |
| Hacienda Pública retenciones y pagos a cuenta | 651.302 | - |
| Hacienda Pública deudora por otros conceptos | 4.441 | 111.478 |
| | 1.568.727 | 1.075.207 |
| Pasivo por impuesto corriente | (904.452) | (401.673) |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | | |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores | (1.810) | (1.563) |
| Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas | (9.220) | (155.387) |
| Hacienda Pública acreedora por IVA | (569.022) | (398.577) |
| Hacienda Pública acreedora por otros conceptos | (188) | - |
| | (1.484.692) | (957.200) |

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 las presentes Notas explicativas.

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

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

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

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

Hasta este momento la SOCIMI ha 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 periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023 ni para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022.

El Régimen de SOCIMI es optativo. La opción deberá adoptarse por la Junta General de accionistas y deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023**

(expresada en euros)

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

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

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

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

Respecto a la sociedad dependiente Atom Barcelona Les Corts, S.L., se considera 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%.

Respecto a las sociedades dependientes Atom Hoteles Iberia, S.L.U. y 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.

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

| (Euros) | 30/06/2023 | 31/12/2022 | 30/06/2022 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Valmy Management, S.L. | (188.414) | (313.487) | (158.783) |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | (314.366) | (247.553) | - |
| Total | (502.780) | (561.040) | (158.783) |

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

| (Euros) | 30/06/2023 | 31/12/2022 | 30/06/2022 |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Impuesto corriente | (502.780) | (561.040) | (158.783) |
| Impuesto diferido | - | - | - |
| Total | (502.780) | (561.040) | (158.783) |

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
 (expresada en euros)

El Grupo no consolida fiscalmente, las consideraciones expuestas a continuación se han tenido en cuenta en la estimación de impuesto sobre sociedades de cada una de las filiales que forman el Grupo. La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del periodo y la base imponible del impuesto sobre beneficios consolidado es la siguiente:

| (Euros) | 30/06/2023 | | |
|--|----------------|-------------|------------------|
| | Aumento | Disminución | Total |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio | | | 4.936.088 |
| Impuesto sobre Sociedades | | | 502.780 |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos | | | 5.438.868 |
| Diferencias permanentes | | | |
| - con origen en el ejercicio | - | - | - |
| Diferencias temporarias de las sociedades individuales | | | |
| - con origen en el ejercicio | 341.648 | - | 341.648 |
| - con origen en ejercicios anteriores | - | - | - |
| Base imponible previa | 314.648 | - | 5.780.516 |

| (Euros) | 30/06/2022 | | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| | Aumento | Disminución | Total |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio | | | 5.856.683 |
| Impuesto sobre Sociedades | | | (158.783) |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos | - | - | 6.015.466 |
| Diferencias permanentes | | | |
| - con origen en el ejercicio | - | - | - |
| Diferencias temporarias de las sociedades individuales | | | |
| - con origen en el ejercicio | 1.091.995 | - | 1.091.995 |
| - con origen en ejercicios anteriores | - | (239.938) | (239.938) |
| Base imponible previa | 1.091.995 | (239.938) | 6.867.523 |

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

| Euros | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|--|----------------|----------------|
| Cuota fiscal (25%) Valmy Management, S.L. | 188.414 | 158.783 |
| Cuota fiscal (25%) Atom Hoteles Iberia, S.L. | 314.366 | - |
| Gasto por impuesto sobre Sociedades | 502.780 | 158.783 |

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2023, 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 24.361.764 euros a 30 de junio de 2023 (19.944.041 euros a 30 de junio de 2022). A continuación se muestra el desglose por sociedad:

| (Euros) | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Atom Hoteles SOCIMI, S.A. | 7.500.523 | 6.421.338 |
| Atom Benelux | 402.504 | (501.133) |
| Valmy Management, S.L. | 1.521.534 | 1.516.192 |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | 13.878.120 | 12.154.616 |
| Atom Barcelona Les Corts, S.L. | 1.059.083 | 353.028 |
| Total | 24.361.764 | 19.944.041 |

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

A 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022, Atom Benelux, S.A. aportó ingresos negativos debido a que se produjo una renovación del contrato de arrendamiento del hotel propiedad de dicha sociedad (Hotel Trademark Avenue Louise), que supuso una regularización de la linealización de las rentas reconocidas en ejercicios anteriores. Dicha regularización tuvo un impacto negativo 687.466 euros.

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023**

(expresada en euros)

El Grupo reconoce las reducciones de rentas consecuencia de las reclamaciones ocasionadas 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 acuerdan o disponen.

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

b) Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal del semestre terminado el 30 de junio de 2023 y del semestre terminado el 30 de junio de 2022 es el siguiente:

| (Euros) | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Sueldos, salarios y asimilados | 48.232 | 49.040 |
| Cargas sociales | 8.570 | 7.799 |
| Total | 56.802 | 56.839 |

A 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 la Sociedad Dominante tiene un empleado, y la plantilla media durante el periodo ha sido de un empleado (1 hombre para el primer semestre del año 2023 y 1 hombre para el primer semestre del año 2022). El Grupo no tiene contratado personal con discapacidad a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022.

c) Otros gastos de explotación

El detalle de los conceptos registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 es el siguiente:

| (Euros) | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|--|------------------|------------------|
| Reparaciones y conservación | 281.002 | 50.769 |
| Servicios de profesionales independientes - Costes de estructura | 2.708.199 | 2.187.664 |
| Servicios de profesionales independientes - Otros | 513.019 | 433.079 |
| Primas de seguros | 172.237 | 177.697 |
| Servicios bancarios y similares | 2.720 | 4.691 |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | - | - |
| Suministros | 33.092 | 28.047 |
| Otros servicios | 140.026 | 36.912 |
| Tributos | 2.282.797 | 1.828.999 |
| Total | 6.133.092 | 4.747.858 |

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023

(expresada en euros)

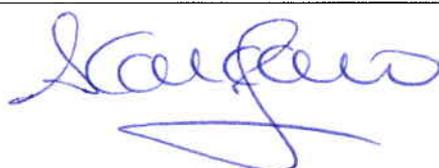
Con fecha 5 de enero de 2018, la Sociedad Dominante firmó un contrato de dirección y gestión estratégica con Bankinter, S.A. con el objetivo de delegar a Bankinter, S.A. la colocación del capital de la Sociedad Dominante, así como la gestión de la dirección y gestión estratégica de la Sociedad Dominante (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 los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados, la Sociedad Dominante tiene contratado un empleado. El Gestor SOCIMI tendrá derecho a percibir una comisión por la prestación de servicios (Comisión Base), una comisión de éxito (Comisión de Éxito) y una comisión por asesoramiento y colocación del capital de la Sociedad Dominante entre sus inversores de banca privada en las ampliaciones de capital de la Sociedad Dominante (Comisión de Asesoramiento y Colocación de Capital). De esta forma, la retribución de la gestora por los servicios objeto de prestación bajo el Contrato de Gestión se divide en:

- Una parte fija correspondiente con la Comisión base: se abonará de forma trimestral y equivaldrá al 45% del cociente obtenido tras dividir, entre cuatro, el resultado de la aplicación de un porcentaje del 1,15% sobre el valor neto de los activos (NAV) de la Sociedad Dominante y su Grupo calculado conforme a la última valoración semestral realizada. Esta Comisión Base no podrá ser inferior a:
 - 81.812 euros mensuales mientras el NAV sea igual o superior a 125.000.000 euros, o
 - 54.000 euros mensuales si el NAV es inferior a 125.000.000 euros.
- Una parte variable correspondiente a:
 - Comisión de Éxito: la cual será abonada en la fecha en la que se cumpla el séptimo aniversario del aumento de capital social de la Sociedad Dominante o en la fecha en que tenga lugar la transmisión de todas las inversiones de la Sociedad. Dicha comisión se basará en la tasa interna de retorno (TIR) positivos o negativos y el EPRA NAV del Grupo en el momento del cálculo de la Comisión de Éxito. Será equivalente al 12,5% del EPRA NAV que excede el EPRA NAV que genera una TIR del 6%.
 - Comisión por Asesoramiento y Colocación de Capital: equivalente al 1% del capital social y prima desembolsados, netos de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición.

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

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

A 30 de junio de 2023, el epígrafe de servicios profesionales independientes incluye 1.218.689 euros (988.299 euros a 30 de junio de 2022) de honorarios fijos a favor de la Sociedad Bankinter, S.A. y 1.489.510 euros (1.199.365 euros a 30 de junio de 2022) a favor de la Sociedad Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L. en virtud de los contratos dirección y gestión estratégica y gestión de negocio detallados anteriormente (Nota 17).

En el epígrafe de tributos, el principal concepto es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), por importe de 1.738.596 euros a 30 de junio de 2023 (1.602.506 euros a 30 de junio de 2022).

d) Dotación amortización

El detalle de los gastos registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022 es el siguiente:

| (Euros) | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Inmovilizado material | 8.237 | 90.847 |
| Inversiones inmobiliarias (Nota 4) | 6.577.873 | 5.420.033 |
| Total | 6.586.110 | 5.510.880 |

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

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada recoge, a 30 de junio de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022 los siguientes saldos:

| (Euros) | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|--|----------------|------------|
| Reversión de deterioro de inversiones inmobiliarias | - | - |
| Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias | 338.801 | - |
| Total | 338.801 | - |

El Grupo no ha registrado a cierre del semestre terminado el 30 de junio de 2023 ningún ingreso por reversión de deterioro (5.874.958 euros a 31 de diciembre de 2022, correspondientes a los inmuebles Fergus Club Europa y Calas de Mallorca, pertenecientes a la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.), como resultado de la estimación de su importe recuperable a partir de valoraciones realizadas por expertos independientes.

Durante el semestre terminado el 30 de junio de 2023, se han enajenado inversiones inmobiliarias que han generado un beneficio de 338.801 euros, correspondientes a la venta del hotel Ibersol Antemare Spa, ubicado en Sitges (Barcelona), por parte de la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.A.

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
 (expresada en euros)

f) Otros resultados

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 es el siguiente:

| (Euros) | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|---------------------------------------|----------------|--------------------|
| Otros resultados: ingresos / (gastos) | 725.395 | (2.333.737) |
| Total | 725.395 | (2.333.737) |

El importe registrado a 30 de junio de 2023, corresponde fundamentalmente a ingresos excepcionales registrados por la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L., principalmente relacionados con cobros por seguros por incidencias de los activos de la cartera, especialmente del hotel Sol La Palma.

El importe registrado a 30 de junio de 2022, corresponde en su mayoría al gasto registrado a causa de la indemnización por el vencimiento anticipado de los contratos de arrendamiento con el operador Ibersol referente a los hoteles Ibersol Antemare e Ibersol Son Caliu, por el cual, se acordó el vencimiento anticipado de los mismos.

g) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Durante el semestre terminado el 30 de junio de 2023 y el semestre terminado el 30 de junio de 2022 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

NOTA 15. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 es el siguiente:

| (Euros) | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingresos financieros | | |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros - terceros | 1.511.277 | 4.863 |
| | 1.511.277 | 4.863 |
| Gastos financieros | | |
| Por deudas con terceros y entidades de crédito | (7.458.953) | (4.978.261) |
| | (7.458.953) | (4.978.261) |
| Variación de valor razonable en instrumentos financieros | | |
| Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados | (1.263.412) | 3.694.136 |
| | (1.263.412) | 3.694.136 |
| Total resultado financiero | (7.211.088) | (1.279.262) |

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

Los gastos financieros por deudas con terceros corresponden a gastos devengados en las diferentes sociedades del Grupo por las deudas con entidades de crédito descritas en la Nota 12.

Las variaciones de valor razonable corresponden a la variación en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados descritos en la Nota 6.

NOTA 16. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

Ninguna de las sociedades del Grupo está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes que deban ser desglosados o provisionados surgidos en el curso normal del negocio.

A 30 de junio de 2023, el Grupo tiene abierto un procedimiento judicial, sobre el que el Grupo ha interpuesto un recurso de apelación contra la sentencia recibida, solicitando su revocación.

Asimismo, el Grupo tiene un litigio singular en el que el demandante alega el incumplimiento por parte de la Sociedad Dominante de una promesa de compraventa en relación con dos complejos hoteleros sitios en Barcelona. La Sociedad recibió sentencia en la que se estimaba la demanda de la parte demandante, por el que se obliga a la Sociedad Dominante a ejercitar la opción de compra por importe de 53 millones de euros, salvo en la relativo a la reclamación de daños y perjuicios. En 2023, la Sociedad ha interpuesto un recurso de apelación frente a la sentencia, solicitando la desestimación íntegra de la demanda interpuesta por el demandante y la estimación íntegra de la demanda reconventional interpuesta por la Sociedad Dominante, presentando la contraparte su escrito de oposición al recurso de apelación, se encuentra pendiente de resolución el recurso de apelación presentado por la Sociedad Dominante. En junio de 2023, la contraparte presentó demanda de ejecución provisional de la Sentencia frente a la Sociedad Dominante por la cantidad de 69,5 millones de euros, encontrándose a la fecha pendiente de admisión. Los Administradores de la Sociedad Dominante y sus asesores, en base a la documentación aportada durante el procedimiento, consideran poco probable que este litigio tenga un desenlace negativo, y que por tanto, tenga que formalizarse la compra de estos complejos hoteleros. En relación con la demanda de ejecución provisional de la contraparte, los Administradores de la Sociedad Dominante y sus asesores estiman que la probabilidad de que prospere es baja.

b) Avaless

El Grupo tiene un aval a favor del Ayuntamiento de Jerez, por importe de 24.000 euros. Es el único aval que tiene a fecha 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022.

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

NOTA 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el semestre terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

| | Naturaleza de la vinculación | |
|---|------------------------------|--|
| Bankinter, S.A. | Accionista | |
| Global Mergers Acquisitions Capital, S.L. | Accionista | |

a) Transacciones con partes vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

| Euros | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|---|------------------|------------------|
| Otros gastos de explotación | | |
| Bankinter, S.A. | 1.218.689 | 988.299 |
| Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L. | 1.489.510 | 1.199.365 |
| Total | 2.708.199 | 2.187.664 |

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

Durante el semestre terminado el 30 de junio de 2023 y el 30 de junio de 2022, las transacciones se refieren a los costes de gestión trimestrales y proveedor de liquidez.

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

| Euros | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L. | 1.521.534 | 1.516.192 |
| Total | 1.521.534 | 1.516.192 |

b) Saldos con empresas vinculadas

A 30 de junio de 2023 y 2022 no existe saldo alguno deudor o acreedor con empresas vinculadas.

NOTA 18. CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ALTA DIRECCION

a) Consejo de Administración y Alta Dirección

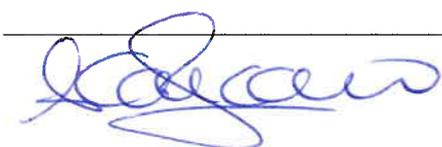
La Sociedad Dominante considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales del Grupo, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas 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 semestre terminado el 30 de junio de 2023 se han devengado 2.860 euros, la misma cantidad que a 30 de junio de 2022 en concepto de dietas y remuneraciones a favor de los miembros del Consejo de Administración del Grupo. Asimismo, no disfrutaban de ningún tipo anticipos o créditos, no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía, y la Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la misma. El Grupo tiene contraída una póliza de responsabilidad civil que cubre al Consejo de Administración. Por ella se ha efectuado un pago de importe de 58.401 euros (54.000 euros en el ejercicio 2022).

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2023.

| | Hombres | Mujeres |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Presidente | 1 | - |
| Consejero | 4 | 1 |
| Secretario no Consejero | 1 | - |
| Total | 6 | 1 |



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

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

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 | Nota | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Inversiones financieras a largo plazo | 6 | 7.964.305 | 8.478.953 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 6 | 7.843.002 | 4.762.403 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 6 | 4.541.708 | 5.800.570 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 8 | 10.795.064 | 17.867.706 |
| Total | | 31.144.080 | 36.909.632 |

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

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

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

- Saldos relacionados con inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 6).

- Saldos relacionados con deudores y cuentas a cobrar (Nota 6).

b) Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición del Grupo al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a las deudas con entidades de crédito, estando una parte significativa del nominal de dichas deudas, cubierta con un derivado de tipo de interés (véase nota 12).

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

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

Riesgo de tipo de cambio

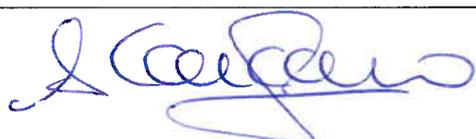
El riesgo de tipo de cambio se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a fluctuaciones en los tipos de cambio. El Grupo no está expuesto a este tipo de riesgo dado que prácticamente la totalidad 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(expresada en euros)

d) Gestión del capital

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

| Euros | 30/06/2023 |
|----------------------------|-------------------|
| Deuda financiera | 335.023.951 |
| Patrimonio Neto (*) | 313.387.419 |
| Caja | 10.795.064 |
| Apalancamiento neto | 50,00% |

(*) No incluye Socios Externos

e) Otros riesgos

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

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

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 las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados 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 30 de junio de 2023 el importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del grupo ha sido obtenido mayoritariamente en España, mientras que un 1,65% (0,93% a 30 de junio de 2022) del importe neto de la cifra de negocios se ha obtenido en Bélgica (no tiene en cuenta el ajuste realizado en la linealización, por la renovación del contrato de arrendamiento en el Hotel Trademark Avenue Louise).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(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:

| | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Grupo Meliá Hoteles (*) | 7.205.923 | 5.871.216 |
| Meeting Point Canaries | 3.228.392 | 2.697.310 |
| Grupo Hotusa (**) | 2.708.270 | 2.375.417 |
| Resto de clientes | 11.219.179 | 9.000.098 |
| Total | 24.361.764 | 19.944.041 |

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

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

Estos tres clientes principales representan el 54% del importe neto de la cifra de negocios consolidada para el primer semestre del año 2023 (55% para el primer semestre del año 2022).

A nivel desagregado, el cliente principal, Grupo Meliá Hoteles, representa el 30% para el primer semestre del año 2023 (29% en el año 2022) 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 fecha 4 de julio de 2023, la sociedad del Grupo, Atom Hoteles Iberia, S.L.U., ha firmado el acuerdo de refinanciación de la deuda financiera, consistente en la cancelación del préstamo anterior, así como la formalización de un nuevo Contrato de Financiación. El nuevo préstamo se ha suscrito entre Atom Hoteles Iberia, S.L.U., como acreditada, un grupo de entidades financieras, como entidades financiadoras, y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., como Agente. El importe de la nueva financiación asciende a 211.500.000 euros, que se divide en dos Tramos. El tipo de interés ordinario aplicable a la disposición del Tramo A será de 5,57615%, el tipo de interés ordinario aplicable es Euribor más 2%. El préstamo cuenta con un periodo de carencia en relación al principal de dos años, siendo la primera cuota de principal abonada el 30 de septiembre de 2025, y teniendo una fecha de vencimiento final del préstamo el 4 de julio de 2030. El contrato de financiación obliga a Atom Hoteles Iberia al cumplimiento de unos *covenants*. Como parte del acuerdo de financiación, Atom Hoteles Iberia, S.L.U. ha suscrito con las Entidades de Cobertura unos acuerdos de permuta financiera de tipos de interés para cubrir el riesgo de variación del tipo de interés por al menos el 70% del importe financiado, y mantener vigentes las operaciones de cobertura de tipos de interés contratadas desde que finalice el periodo de disponibilidad y hasta la fecha de vencimiento final (Nota 12).

Con posterioridad al cierre del periodo semestral terminado el 30 de junio de 2023 y hasta la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados, no se han puesto de manifiesto otros asuntos susceptibles de modificar las mismas o ser objeto de información adicional a la incluida en los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados.

NOTA 23. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

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

- No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley, toda vez que la Sociedad se constituyó en 2018, ejercicio en el que se solicitó la aplicación del citado régimen fiscal.
- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre:
 - Reserva legal por importe de 275.463 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2018
 - Reserva legal por importe de 329.566 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2019
 - Reserva legal por importe de 564.752 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2020
 - Reserva legal por importe de 793.356 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2021
 - Reserva legal por importe de 1.377.251 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2022
- 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 2022: por importe de 12.395.257 euros, según acta de la Junta General de 19 de abril de 2023.
 - Ejercicio 2021: por importe de 7.140.201 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2022.
 - Ejercicio 2020: por importe de 5.082.771 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2021.
 - Ejercicio 2019: por importe de 2.966.098 euros, según acta de la Junta General de 29 de junio de 2020.
 - Ejercicio 2018: por importe de 2.479.168 euros, según acta de la Junta General de 8 de abril de 2019.
- Se han distribuido dividendos con cargo a prima de emisión:
 - Ejercicio 2022: por importe de 3.982.912 euros, según acta de la Junta General de 19 de abril de 2023.
 - Ejercicio 2021: por importe de 9.237.968 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2022.
 - Ejercicio 2020: por importe de 4.917.229 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2021.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
 (expresada en euros)

- Ejercicio 2019: por importe de 7.033.902 euros, según acta de la Junta General de 29 de junio de 2020.
- Ejercicio 2018: por importe de 4.955.882 euros, según acta de la Junta General de 8 de abril de 2019.
- No se ha producido ninguna distribución de dividendos con cargo a reservas.

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

| | Inmueble | Ciudad | Fecha adquisición |
|--------------------------------|--|------------------------------|--|
| Atom Hoteles SOCIMI S.A. | Alegría Costa Ballena | Rota (Cádiz) | 21/02/2018 |
| Atom Hoteles SOCIMI S.A. | Meliá Valencia | Valencia | 22/05/2019 |
| Atom Hoteles SOCIMI S.A. | Senator Cádiz | Cádiz | 03/12/2019 |
| Atom Hoteles SOCIMI S.A. | Exe Coruña | Coruña | 05/12/2019 |
| Atom Hoteles SOCIMI S.A. | Suites Costa Adeje | Adeje (Tenerife) | 16/12/2019 |
| Atom Hoteles SOCIMI S.A. | Costa Mogan | Mogán (Las Palmas) | 16/12/2019 |
| Atom Hoteles SOCIMI S.A. | NH Las Tablas | Madrid | 30/12/2019 |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | Fergus Club Palmanova Park | Palmanova (Islas Baleares) | 07/02/2018 |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | AC Hotel by Marriott Sevilla Forum | Sevilla | 07/02/2018 |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | 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. | Meliá Sevilla | Sevilla | 11/07/2018 |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | Sol Jandía Mar | Jandía (Fuerteventura) | 11/07/2018 |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | Sol La Palma | Las Palmas de Gran Canaria | 11/07/2018 |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | Las Villas del Bahía del Duque | Fuerteventura | 11/07/2018 |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | B&B Jerez | Jerez de la Frontera (Cádiz) | 22/03/2018 |
| Atom Barcelona Les Corts, S.L. | Ilunion Les Corts | Barcelona | 29/03/2022 |

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023
(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 |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Ambler, S.à.r.l (**) | 07/02/2018 |
| Arvel, S.à.r.l (*) | 07/02/2018 |
| New Sanom, S.L.U. (***) | 07/02/2018 |
| Baffi Management, S.L. (**) | 07/02/2018 |
| Ibson Investments S.L. (*) | 07/02/2018 |
| Nuzzi Investments S.L. (*) | 07/02/2018 |
| Gondar Investments, S.L. (*) | 07/02/2018 |
| Blaydon Investments S.L. (*) | 07/02/2018 |
| Blue Star Investments S.L. (*) | 07/02/2018 |
| Sherwood Manager S.L. (*) | 07/02/2018 |
| Clayton Management S.L. (*) | 07/02/2018 |
| Norton Management S.L. (*) | 07/02/2018 |
| Ralston Management S.L. (*) | 07/02/2018 |
| Baltos Management S.L. (*) | 07/02/2018 |
| Rockwood Management, S.L. (*) | 07/02/2018 |
| Bukasa Gestión, S.L. (**) | 55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018 |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. | 22/03/2018 |
| AC Hotel Jerez, S.L. (*) | 22/03/2018 |
| Atom Barcelona Les Corts, S.L. | 29/03/2022 |

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

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

(***) Posteriormente absorbida por Atom Hoteles Iberia (ver nota 1)

- El 86% del total de los activos del Grupo están invertidos en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, o en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades con la misma actividad.

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

- El 92% de los ingresos consolidados obtenidos en el periodo al que se refieren estos Estados Financieros Intermedios Consolidados, excluyendo los derivados de la transmisión de los bienes inmuebles afectos al objeto social principal (resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias), provienen del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al objeto social principal con personas o entidades en las que no se produce ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio.

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

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

* * * * *



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

Los miembros del Consejo de Administración de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. han formulado los Estados Financieros Intermedios Consolidados adjuntos a fecha 30 de junio de 2023 en su reunión del 24 de octubre de 2023. Todas las hojas de dichos Estados Financieros Consolidados, que comprenden el Balance Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, y las Notas Explicativas correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023 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^a. Esther Colom García



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

**Estados Financieros Intermedios Individuales
correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de
junio de 2023**

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Balance a 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

| ACTIVO | Notas | 30.06.2023 | 31.12.2022 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------|--------------------|--------------------|---|-------|--------------------|--------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 392.080.014 | 404.126.892 | PATRIMONIO NETO | | 301.477.911 | 313.548.595 |
| Inversiones inmobiliarias | | 180.294.954 | 181.355.306 | FONDOS PROPIOS | | 301.477.911 | 313.548.595 |
| Terrenos | | 67.312.197 | 67.312.197 | Capital | | 32.288.750 | 32.288.750 |
| Construcciones | | 110.814.154 | 112.316.024 | Capital escriturado | | 32.288.750 | 32.288.750 |
| Instalaciones | | 1.174.144 | 765.319 | Prima de emisión | | 265.151.339 | 269.129.644 |
| Construcciones en curso | | 994.459 | 961.766 | Participaciones propias | | (89.894) | (114.871) |
| Inversiones empresas grupo a largo plazo | | 209.885.018 | 220.871.544 | Reserva legal | | 3.340.388 | 1.963.136 |
| Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo | | 102.734.071 | 102.734.071 | Otras reservas | | (3.490.573) | (3.490.572) |
| Créditos a empresas | | 107.150.947 | 118.137.473 | Resultado del ejercicio | | 4.277.901 | 13.772.508 |
| Inversiones financieras a largo plazo | | 1.900.042 | 1.900.042 | PASIVO NO CORRIENTE | | 90.191.838 | 92.139.620 |
| Otros activos financieros | | 1.900.042 | 1.900.042 | Deudas a largo plazo | | 90.191.838 | 92.139.620 |
| ACTIVO CORRIENTE | | 7.161.788 | 9.648.240 | Deudas con entidades de crédito | | 88.163.922 | 90.111.705 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 2.428.873 | 1.703.088 | Otros pasivos financieros | | 2.027.916 | 2.027.915 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | | 1.933.251 | 1.034.623 | PASIVO CORRIENTE | | 7.572.053 | 8.086.917 |
| Activos por impuesto corriente | | 286.440 | 431.773 | Deudas a corto plazo | | 7.047.714 | 7.571.115 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | | 209.183 | 236.692 | Deudas con entidades de crédito | | 4.128.236 | 4.568.099 |
| Inversiones en empresas del grupo a corto plazo | | (562.833) | 1.023.049 | Otros pasivos financieros | | 2.919.478 | 3.003.016 |
| Inversiones financieras a corto plazo | | 3.396.230 | 3.510.146 | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | 524.339 | 515.802 |
| Derivados | | 3.396.230 | 3.510.146 | Acreedores varios | | 771.831 | 469.710 |
| Periodificaciones a corto plazo | | (320.595) | 84.919 | Otras deudas con las Administraciones Públicas | | (247.492) | 46.092 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | | 2.220.113 | 3.327.038 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 399.241.802 | 413.775.132 |
| Tesorería | | 2.220.113 | 3.327.038 | | | | |
| TOTAL ACTIVO | | 399.241.802 | 413.775.132 | | | | |

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2023 (Expresado en euros)

| | Notas | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|--|-------|------------------|------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | | 7.500.523 | 6.421.338 |
| Otros ingresos de Explotación | | 962.307 | 521.658 |
| Gastos de personal | | (56.802) | (56.839) |
| Otros gastos de explotación | | (3.694.855) | (3.175.826) |
| Amortización del inmovilizado | | (1.546.098) | (1.497.769) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | | - | 2.747 |
| Otros resultados | | 1.583 | - |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 3.166.657 | 2.215.309 |
| Ingresos financieros | | 2.485.699 | 5.739.407 |
| Gastos financieros | | (1.260.539) | (1.278.843) |
| Variación de valor razonable en instrumentos financieros | | (113.916) | - |
| RESULTADO FINANCIERO | | 1.111.244 | 4.460.564 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | 4.277.901 | 6.675.873 |
| Impuesto sobre beneficios | | - | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | | 4.277.901 | 6.675.873 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | 4.277.901 | 6.675.873 |