



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

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



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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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



Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

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

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

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

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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



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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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



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

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

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

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

17 de marzo de 2023



KPMG AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/00118
96,00 EUR

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. de la Cruz', is located at the bottom left of the page.

ÍNDICE

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Calvo', is located at the bottom left of the page. The signature is fluid and cursive.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

La Sociedad tiene como objeto social:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel

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

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

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

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

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta a efectos comparativos, cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2021 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 22 de abril de 2022.

Los principios contables aplicados son los establecidos en el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.



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

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

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

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, por su parte se calcula a partir de valoraciones realizadas por expertos independientes. Dichas valoraciones incluyen hipótesis y estimaciones que tienen cierto grado de incertidumbre, influenciado, entre otros, por aspectos derivados de los efectos de la situación económica actual con altas tasas de inflación e incremento de tipos de interés, así como de la evolución de la actividad hotelera.

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

Los administradores de la Sociedad evalúan al cierre del ejercicio la existencia de evidencias objetivas de deterioro de sus inversiones en empresas del grupo y, en su caso, realizan la prueba de deterioro de las inversiones en empresas del grupo al cierre del ejercicio. La valoración de las inversiones en empresas del grupo, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores estiman el valor teórico contable, tomando en consideración el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Estas plusvalías tácitas se calculan en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes y al valor neto contable de los activos hoteleros de cada sociedad.

Cumplimiento de los requisitos que regulan el régimen de SOCIMI

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



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

2.4 Reparto obligatorio de dividendos

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios no distribuidos, en su caso, deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

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

2.5 Principio de empresa en funcionamiento

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



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

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

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

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

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

Se propone a la Junta de accionistas que, una vez constatado que se han cubierto las atenciones previstas por la Ley, recogidas en el artículo 273 de la Ley de Sociedades de Capital, o los estatutos; y que, por lo tanto, el valor del patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto, no resulta inferior al capital social, un reparto de dividendos con cargo a: i) los beneficios del ejercicio 2022, una vez aplicados los resultados de la Sociedad, de conformidad con el párrafo anterior, en la cantidad de DOCE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS (12.395.257 €); y ii) las reservas disponibles de la Sociedad, de prima de emisión, en la cantidad de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DOCE EUROS (3.982.912€) que se aplicará a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

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



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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos independientes, siendo la fecha de valoración 31 de diciembre de 2022, habiendo sido realizada por Savills Aguirre Newman, estando detallada la metodología e hipótesis utilizadas a tales efectos en la Nota 5 de la presente memoria.



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

4.2 Arrendamientos

a) Contabilidad del arrendador

Arrendamiento Operativo

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

4.3 Activos financieros

Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Principios de compensación

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



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

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

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

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

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

Activos y pasivos financieros a coste amortizado


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

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

Activos y pasivos financieros valorados a coste

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

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



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

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

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

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

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

Inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo

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

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

Reclasificaciones de instrumentos financieros

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



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

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

Intereses y dividendos

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

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

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

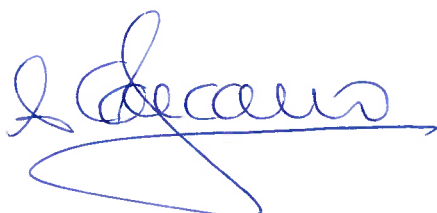
Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada o cualquier sociedad participada por esta última desde la adquisición, minoran el valor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

Baja de activos financieros

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Deterioro del valor de activos financieros

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

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

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

- Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Fianzas

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

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

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

Bajas y modificaciones de pasivos financieros

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

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



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

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

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

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

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

Contabilidad de operaciones de cobertura

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

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

4.4 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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



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

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

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

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

4.5 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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


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

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

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

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

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



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

- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

4.7 Reconocimiento de ingresos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

Ingresos por arrendamientos

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

Ingresos por intereses y dividendos

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

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

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

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

4.8 Elementos Patrimoniales de naturaleza medioambiental

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



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

4.9 Patrimonio Neto

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

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

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

4.10 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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


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

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

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

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

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



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

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

4.11 Provisiones por indemnizaciones

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

4.12 Transacciones con partes vinculadas

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

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

4.13 Estado de Flujos de Efectivo

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

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

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



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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

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

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

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

Detalle de inversiones inmobiliarias

Hotel	Localidad	Titularidad	Fecha de adquisición	Nº habitaciones	Categoría	Arrendataria
Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	100%	21/02/2018	200	4*	Gestihostels Costa Ballena, S.L. (grupo Alegria)
Meliá Valencia	Valencia	100%	22/05/2019	303	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Senator Cádiz	Cádiz	100%	03/12/2019	91	4*	Grupo Hoteles Playa, S.A.
Exe Coruña	Coruña	100%	05/12/2019	181	4*	Kimpe Hotels, S.L.U. (grupo Hotusa)
Labranda Suites Costa Adeje	Tenerife	100%	16/12/2019	409	4*	Meeting Point Hotelmanagement (Canaries), S.L.U.
Labranda Costa Mogán	Gran Canaria	100%	16/12/2019	125	4*	Meeting Point Hotelmanagement (Canaries), S.L.U.
NH Las Tablas	Madrid	100%	30/12/2019	149	4*	NH Hoteles España, S.A.
Total				1.458		

Test de deterioro

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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


Savills ha llevado a cabo un análisis de sensibilidad para las valoraciones del año 2022 en el que si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese en 50 puntos básicos de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad se habría estimado en € 7.800.000 menos o € 8.300.000 más. En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriesen un 5% de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en € 10.700.000 menos o € 10.800.000 más. Para el año 2021, si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese en 50 puntos básicos de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad se habría estimado en € 6.600.000 menos o € 7.100.000 más. En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriesen un 5% de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en € 4.900.000 menos o € 5.000.000 más.

Seguros

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

Bienes totalmente amortizados

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



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

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

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

Otra información

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen compromisos de compra o de venta de inversiones inmobiliarias.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio relacionadas con las inversiones inmobiliarias.

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

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

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

5.1 Arrendamientos operativos

La totalidad de las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los ingresos procedentes de dichos arrendamientos han ascendido a 13.883.659 euros en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 (12.029.725 euros en 2021).

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

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

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



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

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

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

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

El importe de las rentas contingentes contabilizadas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 ha ascendido a 532 miles de euros (784 miles de euros en 2021).

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

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

6. ACTIVOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

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

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



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

6.1 Instrumentos financieros: derivados

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

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

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

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

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

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

6.2 Inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo

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

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

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

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

Participaciones en empresas del grupo a 31 de diciembre de 2022

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

Participaciones en empresas del grupo a 31 de diciembre de 2021

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



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

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

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

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

Ejercicio 2022

(Euros)	Patrimonio Neto						
Sociedad	Capital D/(H)	Prima de emisión D/(H)	Reservas D/(H)	Total Patrimonio Neto D/(H)	Resultado de explotación D/(H)	Resultado del ejercicio D/(H)	Valor en libros de la participación D/(H)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (1)	385.914	980.695	77.688.406	96.995.920	25.467.161	17.940.905	73.812.353
Atom Benelux, S.A. (2)	4.089.872	-	(974.185)	2.445.825	(854.870)	(669.861)	8.000.000
New Sanom Iberia, S.L.U. (*) (2)	3.000	12.028.784	286.198	13.278.944	(600)	961.119	10.540.589
Atom Barcelona Les Corts, S.L. (2)	8.143.665	4.367.169	(3.319.004)	9.874.777	930.790	682.947	10.381.129
							102.734.071

Ejercicio 2021

(Euros)	Patrimonio Neto						
Sociedad	Capital D/(H)	Prima de emisión D/(H)	Reservas D/(H)	Total Patrimonio Neto D/(H)	Resultado de explotación D/(H)	Resultado del ejercicio D/(H)	Valor en libros de la participación D/(H)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (1)	385.914	980.695	77.688.406	81.010.045	11.474.752	1.955.030	73.812.353
Atom Benelux, S.A. (2)	4.089.872	-	(913.068)	3.115.918	21.075	(60.885)	8.400.000
New Sanom Iberia, S.L.U. (*) (2)	3.000	14.428.784	286.198	14.717.825	(157)	(157)	12.940.589
							95.152.942

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

(2) Cifras no auditados

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Otros activos financieros y Deudores comerciales

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

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

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

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

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

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

6.4 Créditos y partidas a cobrar

Inversiones en empresas del grupo

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

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

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

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

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

- Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad concedió una línea de crédito hasta un límite de 16.100.000 euros, de la que tiene no hay importe alguno dispuesto a 31 de diciembre de 2022 (2021: 2.121.821 euros).
- Con fecha 22 de febrero de 2018, la Sociedad concedió una línea de crédito hasta un límite de 3.500.000 euros. A 31 de diciembre de 2022 y 2021, no hay importe alguno dispuesto.
- Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad concedió una línea de crédito hasta un límite de 111.000.000 euros por la que se ha dispuesto 103.014.335 euros a 31 de diciembre de 2022 (2021: 110.687.483 euros).
- Con fecha 9 de julio de 2018, la Sociedad concedió una línea de crédito hasta un límite de 17.000.000 euros. A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no hay importe alguno dispuesto.

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

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

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



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

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

6.5 Desglose por vencimientos

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

Vencimientos del ejercicio 2022

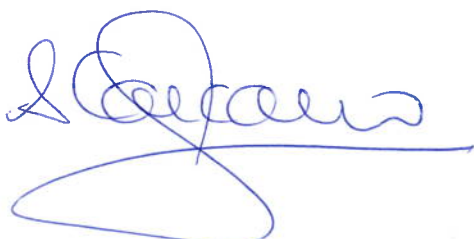
(Euros)	2023	2024	2025	2026	2027 en adelante	Total
Créditos a empresas del grupo	-	-	-	-	118.137.473	118.137.473
Depósitos y fianzas	-	-	-	-	1.900.042	1.900.042
Derivados	3.510.146	-	-	-	-	3.510.146
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.034.623	-	-	-	-	1.034.623
Inversiones en empresas del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

Vencimientos del ejercicio 2021

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

6.6 Pérdidas y ganancias netas por categoría de activos financieros

No se han producido pérdidas por deterioro, ni reversión de las mismas de cuentas a cobrar de clientes en 2022, ni en 2021. Las únicas ganancias de los instrumentos financieros de la Sociedad corresponden a los intereses de los créditos con empresas del grupo.



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

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

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

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene una caja restringida de 893.179 euros (860.356 euros en 2021) para el pago del servicio a la deuda.

8. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

Capital y prima de emisión

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Reservas

a) Reserva legal:

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

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

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

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

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

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

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

b) Otras reservas:

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

c) Acciones y participaciones en patrimonio propias

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

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

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

9. PASIVOS FINANCIEROS

9.1 Análisis por categorías

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El contrato de préstamo obliga a la Sociedad al cumplimiento de los siguientes covenants financieros (i) un ratio Loan to Value que no podrá exceder en ningún momento del 65% y (ii) RCSD que tiene que ser mayor o igual al 1,10. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que se cumple el ratio Loan to Value anteriormente mencionado. En cuanto al ratio RCSD, a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad ha recibido una dispensa con anterioridad al cierre del ejercicio del cumplimiento de dicho ratio debido a las labores de reforma en el hotel Meliá Valencia.

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



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

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

El contrato de préstamo obliga a la Sociedad al cumplimiento de los siguientes covenants financieros (i) un ratio Loan to Value que no podrá exceder en ningún momento del 60% y (ii) RCSD que tiene que ser mayor o igual al 1,10. Los administradores de la Sociedad estiman que al 31 de diciembre de 2022 se cumplen los ratios anteriormente mencionados y se seguirán cumpliendo en los próximos 12 meses.

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

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

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

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

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

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

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

- II) El importe de otros pasivos financieros a largo plazo corresponde con la fianza recibidas de los inmuebles propiedad de la Sociedad según los contratos de arrendamiento.
- III) El importe de otros pasivos financieros a corto plazo corresponde en su mayoría con el precio aplazado en la compraventa del inmueble Meliá Valencia.

9.2 Desglose por vencimientos

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

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

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

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

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

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

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

10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene abierto a inspección los ejercicios 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018 (año de constitución), por todos los impuestos que le son de aplicación. En opinión de los Administradores, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.



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

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

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

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

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

La Sociedad reconoce las reducciones de rentas consecuencia de las reclamaciones ocasionadas por la cláusula jurídica *rebus sic stantibus* en el entorno de la crisis sanitaria derivada del COVID-19 como una renta contingente a medida que se incurre, independientemente de que el contrato incluyera una cláusula de fuerza mayor o no. Como consecuencia de ello, las reducciones de ingresos de arrendamientos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se acuerdan o disponen.

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

11.2 Otros ingresos de explotación

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



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

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

11.3 Otros gastos de explotación

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2022, el epígrafe de servicios profesionales independientes incluye 1.960.814 euros (1.853.739 euros a 31 de diciembre de 2021) de honorarios fijos a favor de la Sociedad Bankinter, S.A. y 2.396.550 euros a 31 de diciembre de 2022 (2.265.681 euros a 31 de diciembre de 2021) a favor de la Sociedad Global Mergers Acquisitions Corporate, S.L. en virtud de los contratos dirección y gestión estratégica y gestión de negocio detallados anteriormente (nota 12.1).

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

11.4 Gastos del personal

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

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



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

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

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

11.5 Amortización del inmovilizado

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

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

11.6 Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado

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

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

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

11.7 Ingresos y Gastos financieros

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

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

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

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

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

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

11.8 Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2022 y 2021, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

12.1 Entidades vinculadas

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

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

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

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

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

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

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

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

13. ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCION

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

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

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se han devengado 12.870 euros (15.730 euros a 31 de diciembre de 2021) en concepto de dietas y remuneraciones a favor del Consejo de Administración de la Sociedad, que se corresponde con las retribuciones a los administradores por todos los conceptos. Durante 2022 y 2021, los administradores no recibieron de la Sociedad anticipos o créditos, ni la Sociedad ha asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la Sociedad. La Sociedad tiene contraída una póliza de responsabilidad civil que cubre al Consejo de Administración. Por ella se ha efectuado un pago por importe de 32.956 euros (27.038 euros en 2021).

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022.

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

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

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

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

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

14.1 Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito es la siguiente:



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

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

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

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

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

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

14.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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



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

14.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

14.4 Gestión del capital

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

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

14.5 Otros riesgos

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

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



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

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2022 y 2021 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha de 29 de enero de 2016, es el siguiente:

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

15.2 Contingencias

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

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

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

15.3 Aavales

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



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

15.4 Honorarios de auditores de cuentas.

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

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

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

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

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

- Reserva legal por importe de 275.463 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2018.
- Reserva legal por importe de 329.566 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2019.
- Reserva legal por importe de 564.752 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2020.
- Reserva legal por importe de 793.356 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2021.
- No se han distribuido dividendos con cargo a beneficios en ejercicios anteriores en los que haya resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, ni por rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, ni por rentas sujetas al tipo de gravamen del 19 por ciento, ni por rentas que hayan tributado al tipo general de gravamen.
- Se han distribuido dividendos con cargo a beneficios:
 - Ejercicio 2021: por importe de 7.140.201 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2022.
 - Ejercicio 2020: por importe de 5.082.771 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2021.
 - Ejercicio 2019: por importe de 2.966.098 euros, según acta de la Junta General de 29 de junio de 2020.
 - Ejercicio 2018: por importe de 2.479.168 euros, según acta de la Junta General de 8 de abril de 2019.
- Se han distribuido dividendos con cargo a prima de emisión:



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

- Ejercicio 2021: por importe de 9.237.968 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2021.
 - Ejercicio 2020: por importe de 4.917.229 euros, según acta de la Junta General de 22 de abril de 2021.
 - Ejercicio 2019: por importe de 7.033.902 euros, según acta de la Junta General de 29 de junio de 2020.
 - Ejercicio 2018: por importe de 4.955.882 euros, según acta de la Junta General de 8 de abril de 2019.
- No se ha producido ninguna distribución de dividendos con cargo a reservas.
 - Las fechas de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento han sido las siguientes:

	Inmueble	Ciudad	Fecha adquisición
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	21/02/2018
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Meliá Valencia	Valencia	22/05/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Senator Cádiz	Cádiz	03/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Exe Coruña	Coruña	05/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Isla Bonita	Adeje (Tenerife)	16/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Riviera Marina	Mogán (Las Palmas)	16/12/2019
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	NH Las Tablas	Madrid	30/12/2019
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Ibersol Son Calú Mar (**)	Palmanova (Islas Baleares)	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Ibersol Antemare Spa	Sitges (Barcelona)	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	AC Hotel by Marriott Sevilla Forum	Sevilla	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	AC Hotel by Marriott General Álava	Vitoria	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol Costa Atlantis	Santa Cruz de Tenerife	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Eurostars Rey Don Jaime	Valencia	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Fergus Club Europa	Peguera (Islas Baleares)	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	Sevilla	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Complejo Sol Calas	Mallorca	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Eurostars Las Salinas	Fuerteventura	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol Falcó	Menorca	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	AC Autograph Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lleida)	55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma	Palma de Mallorca	55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	B&B Granada (*)	Granada	22/03/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Meliá Sevilla	Sevilla	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol Jandía Mar	Jandía (Fuerteventura)	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol La Palma	Las Palmas de Gran Canaria	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Las Villas del Bahía del Duque	Fuerteventura	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	B&B Jerez	Jerez de la Frontera (Cádiz)	22/03/2018
Atom Barcelona Les Corts, S.L.	Ilunion Les Corts	Barcelona	29/03/2022

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

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

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

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

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

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

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

(***) Posteriormente absorbida por Atom Hoteles Iberia

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

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

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

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

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



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

17. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

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

18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no se han puesto de manifiesto asuntos susceptibles de modificar las mismas o ser objeto de información adicional a la incluida en las presentes cuentas anuales.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)****INFORME DE GESTIÓN INDIVIDUAL DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022****1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO**

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

Desde su constitución hasta la fecha del presente Informe, el Grupo ATOM ha adquirido una cartera diversificada de 27 hoteles en España (propiedad al 100%, excepto del inmueble Santo Domingo (Madrid) donde ostenta el 60%) y 1 en Bélgica, que se encuentran arrendados a diferentes arrendadores. Los hoteles son tanto vacacionales (14) como urbanos (14), principalmente de 4 estrellas (25), y cuentan con un total de 6.783 habitaciones.

Hotel	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Nº habitaciones	Categoría	Arrendataria
Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	21/02/2018	200	4*	Gestihotels Costa Ballena, S.L. (grupo Alegria)
Meliá Valencia	Valencia	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	22/05/2019	303	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Senator Cádiz	Cádiz	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	03/12/2019	91	4*	Grupo Hoteles Playa, S.A.
Exe Coruña	Coruña	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	05/12/2019	181	4*	Kimpe Hotels, S.L.U. (grupo Hotusa)
Labranda Suites Costa Adeje	Tenerife	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	16/12/2019	409	4*	Meeting Point Hotelmanagement (Canaries), S.L.U.
Labranda Costa Mogán	Gran Canaria	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	16/12/2019	125	4*	Meeting Point Hotelmanagement (Canaries), S.L.U.
NH Las Tablas	Madrid	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	30/12/2019	149	4*	NH Hoteles España, S.A.
AC Sevilla Forum	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	144	4*	AC Hotel Sevilla N-IV, S.L.U. (grupo AC)
AC Ciudad de Sevilla	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	86	4*	AC Dos Sevilla, S.L. (grupo AC)
AC General Álava	Vitoria-Gasteiz	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	107	3*	AC Hotel Vitoria, S.L. (grupo AC)
AC Ciutat de Palma	Palma de Mallorca	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	84	4*	AC Hotel Mallorca, S.L. (grupo AC)
Autograph Collection Baqueira Ski Resort	Baqueira	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	102	5*	AC Baqueira, S.L. (grupo AC)
Ibersol Son Caliu Mar	Mallorca	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	314	4*	Iberstreet, S.L. (grupo Ibersol)
Ibersol Antemare Spa	Sitges	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	116	4*	Che Prendi, S.L. (grupo Ibersol)
Eurostars Rey Don Jaime	Valencia	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	319	4*	Brai de Management, S.L. (grupo Hotusa)
Eurostars Las Salinas	Fuerteventura	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	223	4*	Dara Hotels, S.L.U. (grupo Hotusa)
Fergus Club Europa	Peguera (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	506	4*	Fergusmed, S.L. (grupo Fergus)
Santo Domingo	Madrid	Valmy Management, S.L.	60%	07/02/2018	200	4*	Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A.
Trademark Avenue Louise	Bruselas	Atom Benelux, S.A.	100%	24/01/2020	80	4*	Hotel Collection International Belgium S.A.R.L.
Alua Calas de Mallorca	Mallorca	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	847	3-4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Sol Falcó	Menorca	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	450	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Sol Costa Atlantis	Tenerife	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	290	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
B&B Jerez	Jerez de la Frontera	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22/03/2018	90	4*	HH2 Jerez, S.L. (grupo B&B)
Sol La Palma	La Palma	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	473	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Sol Jandía Mar	Fuerteventura	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	294	3*	Tenerife Sol, S.A. (grupo Meliá)
Meliá Sevilla	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	365	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Las Villas del Bahía del Duque	Tenerife	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	22	5*GL	Inv. Turísticas Casas Bellas, S.L.
Ilunion Les Corts	Barcelona	Atom Barcelona Les Corts, S.L.	100%	29/02/2022	213	4*	IlunionHotels S.A.
Total					6.783		

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

Estructura organizativa.

La estructura organizativa del Grupo ATOM es la siguiente:

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

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

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

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

Datos clave de la estructura de capital

En Atom Hoteles SOCIMI, S.A. existen 7801 accionistas (a 31 de diciembre de 2021), estando representado con una participación (directa o indirecta) igual o superior al 5% el 20,66% del capital. Los accionistas Bankinter SA y Global Mergers Acquisitions Capital SL han constituido un sindicato por el que se comprometen a agrupar sus derechos de voto y demás derechos políticos inherentes a sus acciones en la Sociedad.

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



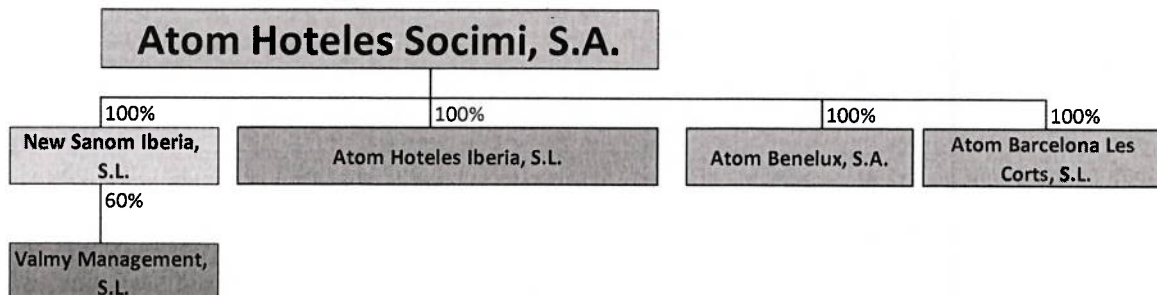
ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

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

2. EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Estructura de capital

El Grupo tiene la siguiente estructura:



Actividad inversora

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

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

Cuenta de Resultados

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

Indicadores de liquidez

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

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

4. EVOLUCION BURSATIL

La Sociedad cotizada salió al BME Growth el 27 de noviembre de 2018 con un precio por acción de 10,7 euros, y un precio de 10,00 euros por acción a cierre de ejercicio.

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

Magnitud del EPRA NAV

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

ACCIONES PROPIAS

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

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

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

CONTRIBUCIÓN FISCAL ATOM

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha participado con una contribución tributaria total por importe de 2.724 miles de euros. A continuación se detalla, en función de la naturaleza de la imposición y el país de residencia de las sociedades, la contribución tributaria total que ha recaudado y/o soportado la Sociedad en este año:

Impuestos soportados	Importe miles de €	Impuestos recaudados	Importe miles de €
IBI	1.080	IVA/IGIC	371
SS Empresa	16	IRPF/IRNR Dividendo	1.273
IAE	185	IRPF/IRNR Empleados y profesionales	32
Otros impuestos	135	SS Empleados	3
Total	1.416	Total	1.308

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

4. PRINCIPALES RIESGOS

Riesgos



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

La Sociedad tiene suscritos 6 préstamos, respectivamente, con entidades financieras que cuentan con garantía hipotecaria y determinadas garantías reales, tal y como se detalla en las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio 2022.

El importe total, de la Sociedad, de las "Deudas a largo plazo" (90.111.705 euros) y "Deudas a corto plazo" (4.568.099 euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación individual auditado a 31 de diciembre de 2022 asciende a 94.679.804 euros, importe que representa un apalancamiento del 40,86%, calculado como el saldo neto contable de la financiación con entidades de crédito (minorado por el Efectivo) sobre el valor de los activos, teniendo en cuenta el porcentaje propiedad del Grupo (223.600.000 euros), de acuerdo con el informe emitido por Savills con fecha 31 de diciembre de 2022.

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

Riesgo derivado de la variación en los tipos de interés.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

En lo relativo a los tipos de interés, a 31 de diciembre de 2022 el 46% (43.950.950 euros) del saldo neto contable total de las deudas del Grupo con entidades de crédito (94.679.804 euros) se encuentra referenciado a tipos de interés variable. No obstante, con el objetivo de reducir este riesgo, ha formalizado una permuta sobre tipo de interés para asegurarse un tipo de interés fijo para el Euribor, por un importe nominal de 36.132.959 euros, es decir, la Sociedad tiene únicamente un 9% del saldo neto contable total de las deudas referenciado a tipos de interés variable a 31 de diciembre de 2022.

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

Riesgo laboral asociado a la explotación de los activos hoteleros.

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

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

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

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

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

Siguiendo esta afirmación, la Sociedad ha llevado a cabo un análisis para las valoraciones del año 2022 en el que si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese en 50 puntos básicos de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad se habría estimado en € 7.800.000 menos o € 8.300.000 más. En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriesen un 5% de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en € 10.700.000 menos o € 10.800.000 más.

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

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

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

Riesgo de no cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

La Sociedad no hizo públicas sus previsiones o estimaciones para el ejercicio 2021 y siguientes, pero si aprobadas por su Consejo de Administración. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, la materialización de las asunciones contempladas.

La Sociedad realiza un seguimiento de dichas estimaciones.

Riesgo de falta de liquidez de las acciones.

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

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

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

Riesgo de mercado

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

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

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

5. CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE Y PERSONAL

Medioambiente

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

Personal

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad y el Grupo tiene 1 empleado.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

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

6. ACTIVIDADES DE I+D+i Y OTROS

Actividades de I+D+i

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

7. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

8. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de formulación del presente Informe de Gestión, no se han puesto de manifiesto asunto alguno susceptible de modificar las Cuentas Anuales o ser objeto de información adicional a la incluida en las mismas.

9. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Para el año 2023, se espera un entorno incierto en función de cómo se desarrolle la situación macroeconómica provocada por la inflación y subidas de tipos de interés. Para ello, el Grupo Atom está centrando todos sus esfuerzos en lograr una normalización de la operativa junto con sus inquilinos, y de cerrar con las mejores condiciones posibles refinanciaciones de la financiación que vence en julio de 2023 y seguir con la hoja de ruta marcada por la compañía y mantener su dividendo recurrente.

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

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


Los miembros del Consejo de Administración de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. han formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión adjuntos a fecha 31 de diciembre de 2022 en su reunión del 15 de marzo de 2023. Todas las hojas de dichas Cuentas Anuales, Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo, y la Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, y el Informe de Gestión, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.



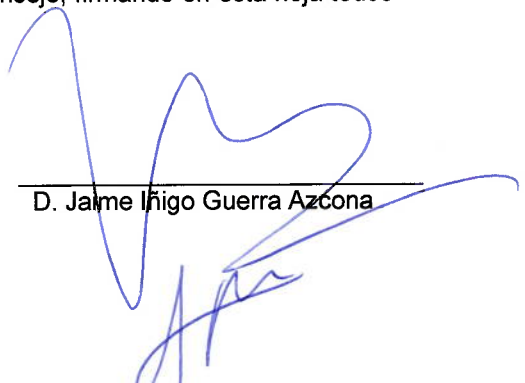
D. Alfonso Sáez Alonso Muñumer



D. Víctor Martí Gilabert



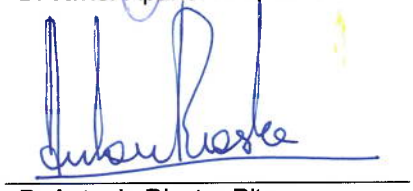
D. Ignacio Díaz López



D. Jaime Iñigo Guerra Azcona



D. Javier Aparicio Paredes



D. Antonio Riestra Pita

