



AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 7 de marzo de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Atom Hoteles SOCIMI, S.A. ("ATOM" o la "Sociedad") pone en su conocimiento la siguiente información:

1. Informe de auditoría, Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
2. Informe de auditoría, Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
3. Información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

Atentamente,

D. Iñigo Dago Elorza
Secretario del Consejo de Administración
Atom Hoteles SOCIMI S.A.

Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría, Cuentas Anuales
e Informe de Gestión correspondientes al periodo
comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018



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 2018, 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 periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de diciembre de 2018.

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 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de diciembre de 2018, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría***Valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo*

La Sociedad ostenta una participación directa del 100% de las participaciones sociales de las sociedades Atom Hoteles Iberia, S.L., New Sanom, S.L. y New Sanom Iberia, S.L. A su vez, ostenta una participación indirecta del 60% a través de New Sanom Iberia, S.L. en las participaciones sociales de la sociedad Valmy Management, S.L.. El total de participaciones representa un valor de 87.697.477 euros y el 34% del total del activo del balance adjunto.

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

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

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

Hemos obtenido los estados financieros a 31 de diciembre de 2018 de las sociedades participadas y para cada una hemos comparado el valor contable de los fondos propios de la sociedad participada más las plusvalías tácitas con el valor de la inversión en el patrimonio de empresas del grupo de la Sociedad.

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias de dichas sociedades del grupo realizadas por los expertos independientes de la dirección a 31 de diciembre de 2018 sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

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

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de diciembre de 2018, 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de diciembre de 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

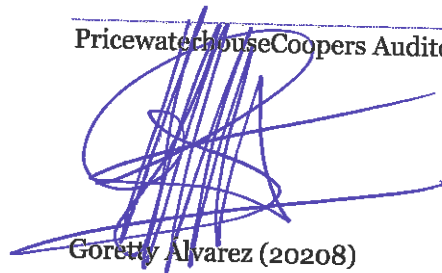
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretty Alvarez (20208)

5 de marzo de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/00799

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 correspondientes al
periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de
diciembre de 2018**

01



ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2018.
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.
- Estado de flujos de efectivo del correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.
- Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.
- Informe de Gestión correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones inmobiliarias	5	16.041.137
Terrenos		3.037.109
Construcciones		13.004.028
Inversiones en empresas grupo y asociadas a largo plazo		235.731.554
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo	6.1	87.697.477
Créditos a empresas	12.1	148.034.077
Inversiones financieras a largo plazo	6.2	160.333
Otros activos financieros		160.333
ACTIVO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.204.249
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	192.003
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6, 12.1	106.323
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	905.923
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12.1	96.715
Periodificaciones a corto plazo		12.209
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	2.374.469
Tesorería		2.374.469
TOTAL ACTIVO		255.620.666

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2018.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2018
 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2018
PATRIMONIO NETO		248.111.281
FONDOS PROPIOS		248.111.281
Capital	8	24.837.500
Capital escriturado		24.837.500
Prima de emisión	8	222.997.500
Reservas	8	(2.478.350)
Resultado del ejercicio	3	2.754.631
PASIVO NO CORRIENTE		6.845.073
Deudas a largo plazo		6.845.073
Deudas con entidades de crédito	9	6.684.740
Otros pasivos financieros	9	160.333
PASIVO CORRIENTE		664.312
Deudas a corto plazo		457.849
Deudas con entidades de crédito	9	457.849
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		201.463
Acreedores varios	9	197.004
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	4.459
Periodificaciones a corto plazo		5.000
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		255.620.666

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2018.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**
(Expresado en euros)

	Notas	31.12.2018
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	818.458
Prestaciones de servicios		818.458
Otros Ingresos de Explotación	11.2	1.326.162
Gastos de personal	11.4	(9.969)
Sueldos, salarios y asimilados		(7.578)
Cargas sociales		(2.391)
Otros gastos de explotación	11.3	(4.314.347)
Servicios exteriores		(4.234.214)
Tributos	5.2	(80.133)
Amortización del inmovilizado	11.5	(285.126)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(2.464.822)
Ingresos financieros	11.6 y 12.1	5.355.274
De Participaciones en instrumentos de patrimonio		1.674.633
De valores negociables y otros instrumentos financieros de grupo		3.680.641
Gastos financieros	9.1 y 11.7	(135.821)
Por deudas con entidades de credito		(135.821)
RESULTADO FINANCIERO		5.219.453
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.754.631
Impuesto sobre beneficios		-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		2.754.631
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	2.754.631

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2018.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

	Notas	31.12.2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	2.754.631
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por valoración de instrumentos financieros		-
Activos financieros disponibles para la venta		-
Otros ingresos/gastos		-
Por coberturas de flujos de efectivo		-
Diferencias de conversión		-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-
Efecto impositivo		-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por valoración de instrumentos financieros		-
Activos financieros disponibles para la venta		-
Otros ingresos/gastos		-
Por coberturas de flujos de efectivo		-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-
Efecto impositivo		-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		2.754.631

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2018.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

	Capital escriturado (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reservas (Nota 8)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	TOTAL
SALDO INICIAL AL 05.01.2018	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.754.631	2.754.631
Operaciones con socios o propietarios	24.837.500	222.997.500	(2.478.350)	-	245.356.650
Constitución (Nota 8)	60.000	-	-	-	60.000
Aumento de capital (Nota 8)	24.777.500	222.997.500	(2.478.350)	-	245.296.650
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 31.12.2018	24.837.500	222.997.500	(2.478.350)	2.754.631	248.111.281

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2018.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al período comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

	Notas	31.12.2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.754.631
Procedente de operaciones continuadas		2.754.631
Ajustes del resultado		(4.934.327)
Amortización del inmovilizado	11.4	285.126
Ingresos financieros	11.5	(5.355.274)
Gastos financieros	11.6	135.821
Cambios en el capital corriente		(1.009.984)
Deudores y otras cuentas a cobrar	6, 10, 13	(1.204.249)
Otros activos corrientes		(172.542)
Acreedores y otras cuentas a pagar	9.2, 10	201.474
Otros pasivos corrientes		165.333
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(3.189.680)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		(246.799.269)
Empresas del grupo y asociadas	6	(230.473.005)
Inversiones inmobiliarias	5	(16.326.264)
Cobros por desinversiones		-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(246.799.269)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por Instrumentos de patrimonio		245.356.650
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	245.356.650
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		7.006.768
Emisión		7.142.589
Deudas con entidades de crédito	9.1	7.142.589
Otras deudas	9.2	(135.821)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		252.363.418
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		2.374.469
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	2.374.469

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2018.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

La Sociedad tiene como objeto social:

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

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

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

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

e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Durante el ejercicio 2018, la actividad de la Sociedad ha consistido en la explotación y arrendamiento de bienes inmuebles.

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

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

Con fecha 27 de septiembre de 2018, se eleva ante notario la escritura de escisión parcial financiera (New Sanom, S.L.U.) y constitución simultánea de una sociedad limitada beneficiaria de la escisión parcial financiera (New Sanom Iberia, S.L.U.). Ver más detalles de estas operaciones en la Nota 6.1.

Régimen de SOCIMI

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

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

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

La Sociedad ya ha salido a cotizar al MAB (Mercado Alternativo Bursatil) con fecha 27 de noviembre de 2018.

El incumplimiento de tales condiciones supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio 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.

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

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

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

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

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

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

2.1 Imagen fiel

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

Estas Cuentas Anuales se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y los flujos efectivos de la Sociedad:

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

2.2 Principios contables no obligatorios aplicados

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

2.3 Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad ha aplicado, entre otros, el principio de empresa en funcionamiento. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo de 3.023.330 euros.

2.4 Agrupación de partidas

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

2.5 Cambios en estimaciones contables

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

2.6 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, del periodo del 5 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018.

Dichas cifras no van a poder ser comparativas ya que la Sociedad se ha constituido durante el ejercicio 2018.

Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

Valoración de activos financieros

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

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

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

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Los flujos de efectivo futuros dependen de que se cumplan los presupuestos de los próximos cinco ejercicios, mientras que las tasas de descuento dependen del tipo de interés y de la prima de riesgo asociada a cada unidad generadora de efectivo.

Régimen de SOCIMI

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

2.7 Reparto obligatorio de dividendos

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que las sociedades del Grupo no tributaban por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Socios, es la siguiente:

(Euros)	31.12.2018
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (Beneficios)	2.754.631
	2.754.631
Aplicación	
Dividendos	2.479.168
Reserva Legal	275.463
	2.754.631

Se propone a la Junta que, una vez constatado que se han cubierto las atenciones previstas por la Ley, recogidas en el artículo 273 de la Ley de Sociedades de Capital, o los estatutos; y que, por lo tanto, el valor del patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto, no resulta inferior al capital social, un reparto de dividendos con cargo a: i) los beneficios del ejercicio 2018, una vez aplicados los resultados de la Sociedad, de conformidad con el párrafo anterior, en la cantidad de DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO EUROS (2.479.168 €); y ii) las reservas disponibles de la Sociedad, de prima de emisión, en la cantidad de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS (4.955.882 €) que se aplicará a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

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

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

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

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

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

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

	Vida útil	Amortización %
Construcciones	40	2,5%

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

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

Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

4.2 Arrendamientos

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

Arrendamiento Financiero

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tiene contratos de arrendamientos financieros.

Arrendamiento Operativo

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

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

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

4.3 Activos financieros

Clasificación

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

Valoración inicial

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

Valoración posterior

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

Instrumentos de deuda

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

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

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

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

4.4 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

Pasivos financieros mantenidos para negociar

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

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

Cancelación

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

4.6 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

4.8 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

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

4.9 Elementos Patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

4.10 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

4.11 Provisiones y contingencias

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

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

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

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

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

4.12 Transacciones con partes vinculadas

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

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Saldo final
31.12.2018			
Coste			
Terrenos	-	3.037.109	3.037.109
Construcciones	-	13.289.154	13.289.154
Amortización acumulada			
Construcciones	-	(285.126)	(285.126)
Valor neto contable	-	16.041.137	16.041.137

Descripción de los principales movimientos

La Sociedad adquirió el inmueble "Alegria Costa Ballena" el 21 de febrero de 2018, sito en Rota (Cádiz), cuyo destino es la explotación hotelera en régimen de arrendamiento. El precio pagado por el activo ha sido de 16.326.263 euros. La finca está gravada por una hipoteca a favor de Bankia S.A. por importe de 7.350.529 euros y la Sociedad se subrogó en la posición de la parte compradora (Nicer Global Plus S.L.).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

El valor de mercado del inmueble propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos independientes. En relación con las inversiones inmobiliarias situadas en España, los valoradores independientes fueron Ernst & Young siendo la fecha de valoración en todos los casos el 31 de diciembre de 2018.

La valoración realizada para el inmueble es la siguiente:

Sociedad	Inmueble	Ciudad	Valor de tasación (Euros) (1)	Exit Yield (%) (2)	Tasa descuento (%) (3)
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Alegría Costa Ballena	Rota (Cádiz)	16.500.000	6,54% (4)	8,37% (4)
Total			16.500.000		

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

(2) Rentabilidad de salida ponderada al finalizar el escenario temporal de flujos de caja en función de la duración y condiciones del contrato de arrendamiento, obtenida a través de la capitalización de la renta mínima garantizada y la renta variable del último año. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

(3) Tasa de descuento ponderada atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

(4) En el caso particular de este hotel, los locales comerciales, residencias anexas y/o aparcamientos se han valorado de manera independiente, aplicando unas exit yield y tasas de descuento ligeramente diferentes a las del inmueble principal.

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(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.

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 2018 no existen elementos totalmente amortizados.

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

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

5.1 Arrendamientos operativos

El inmueble se encuentra arrendado a un tercero, a través de un arrendamiento operativo, cuyo contrato tiene una duración de 5 años.

Los ingresos provenientes de dicho contrato han ascendido a 818.458 euros hasta el 31 de diciembre de 2018 (Nota 11.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias se corresponden con la amortización por 285.126 euros y los gastos por el Impuesto sobre Bienes e Inmuebles por 78.786 euros en el ejercicio 2018.

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre 2018 es el siguiente, siguiendo el criterio de la renta mínima:

(Euros)	31.12.2018
Hasta un año	962.000
Entre uno y cinco años	1.924.000
	2.886.000

El contrato establece una renta variable sobre la facturación del hotel más un porcentaje de la facturación bruta anual del F&B. El arrendador, para minimizar riesgos ha establecido una renta mínima garantizada en caso de que la renta variable no llegue a dicha cantidad.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	31.12.2018	31.12.2018
	Créditos y otros	Total
Activos financieros a largo plazo		
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo	87.697.477	87.697.477
Créditos a empresas del grupo	148.034.077	148.034.077
Inversiones financieras a largo plazo	160.333	160.333
Activos financieros a corto plazo		
Clientes	192.003	192.003
Clientes, empresas del grupo y asociadas	106.323	106.323
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	96.715	96.715
	236.286.928	236.286.928

6.1 Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo

En esta categoría se incluyen las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo. Al 31 de diciembre de 2018 el detalle es como sigue:

(Euros)	31.12.2018
Instrumentos de patrimonio	
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	74.756.888
New Sanom, S.L.U.	-
New Sanom Iberia, S.L.U.	12.940.589
Total	87.697.477

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

En segundo lugar, en relación a las participaciones de New Sanom, S.L.U. proceden de la absorción por fusión de las sociedades Amble S.à.r.l y Bukasa Gestión S.L. El importe de estas participaciones es en el caso de Amble S.à.r.l de 6.570.289 euros y Bukasa Gestión, S.L 4.692.667 euros, resultando un total de 11.265.956 euros. Posteriormente, en septiembre de 2018 se realizó la escisión de su filial, Valmy Management S.L.U. a favor de la sociedad New Sanom Iberia S.L.U. Tras esta operación societaria, y conforme a la normativa contable vigente, al no considerarse que se ha llevado a cabo a través de reducción de capital en New Sanom, S.L.U., las inversión de la Sociedad en esta última ha quedado registrada sin valor en libros, quedando toda la inversión en New Sanom Iberia S.L.U., provocando un ingreso por dividendo (Nota 11.6).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

Participaciones en empresas del grupo

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

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

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las Cuentas Anuales del periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 de las empresas, son como sigue:

(Euros)	Patrimonio Neto (sin auditar)				Resultado de explotación D/(H)	Resultado del ejercicio D/(H)	Valor en libros de la participación D/(H)
	Sociedad	Capital D/(H)	Prima de emisión D/(H)	Reservas D/(H)			
New Sanom, S.L.U.	(3.001)	-	(1.068.775)	-	815.781	449.852	-
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	(385.854)	(980.695)	(91.586.144)	-	(12.757.635)	(844.467)	74.756.888
New Sanom Iberia, S.L.U. (*)	(3.000)	(14.428.784)	-	(3.629.093)	(1.561.875)	(909.032)	12.940.589
							87.697.477

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

Adquisiciones

Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad luxemburguesa Arvel S.à.r.l., constituida el 30 de agosto de 2013. Esta Sociedad no cotizaba en Bolsa y era la cabecera de un subgrupo de las siguientes sociedades españolas participadas al 100%: Ibson Investments, S.L.U., Nuzzi Investments, S.L.U., Blue Star Investments, S.L.U., Gondar Investments, S.L.U., Blaydon Investments, S.L.U., Sherwood Management, S.L.U., Clayton Management, S.L.U., Ralston Management, S.L.U., Baltos Management, S.L.U., Rockwood Management, S.L.U. y Norton Management S.L.U.

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

Contraprestación	Euros
Efectivo pagado	169.281.744
Préstamos con accionistas adquiridos	(99.200.942)
Total contraprestación	70.080.802

Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
Inversiones inmobiliarias	249.785.035
Inmovilizado material	170.994
Participaciones en otras empresas	10.496
Otros activos no corrientes	75.000
Activos por impuesto diferido	2.280.203
Existencias	12.279
Clientes	2.200.792
Otros activos corrientes	164.153
Gastos anticipados	1.454.201
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	273.039
Préstamos con accionistas	(110.687.483)
Deudas con entidades de crédito	(70.494.286)
Otros pasivos financieros	(2.477.596)
Proveedores	(2.686.025)
Total activos netos identificables	70.080.802

A la fecha de adquisición, Arvel S.à.r.l. también era propietaria del 99,97% del capital de 3 sociedades sin actividad (Lakewood Management, S.L., Dunston Management, S.L. y Grover Management, S.L.), que a la fecha han sido disueltas y liquidadas.

Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad luxemburguesa Amble, S.a.r.l., constituida el 26 de abril de 2016. Esta sociedad no cotizaba en Bolsa y era la cabecera de un subgrupo de las siguientes sociedades españolas: New Sanom, S.L.U. (100%), Baffy Management S.L. (60%) y Bukasa Gestión S.L. (100%).

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018****(Expresado en euros)**

Contraprestación	Euros
Efectivo pagado	15.862.956
Préstamos con accionistas adquiridos	(4.600.000)
Total contraprestación	11.262.956

Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
Inversiones inmobiliarias	72.451.402
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.341.001
Clientes	72.864
Activos por impuesto diferido	21.760
Otros activos corrientes	46.837
Préstamos con accionistas	(23.009.903)
Socios externos	(3.371.338)
Deudas con entidades de crédito	(39.724.802)
Otros pasivos financieros	(232.792)
Proveedores	(332.073)
Total activos netos identificables	11.262.956

Con fecha 22 de marzo de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad española Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (Antigua Atom Hotel Estación Granada, S.L.U.), constituida el 1 de junio de 1998. Esta Sociedad no cotizaba en Bolsa.

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

Contraprestación	Euros
Efectivo pagado	3.091.966
Total contraprestación	3.091.966

Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
Inversiones inmobiliarias	4.221.560
Activos por impuesto diferido	20.307
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	43.830
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	28.268
Periodificaciones a corto plazo	2.609
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	358
Deudas a largo plazo	1.000
Pasivos por impuesto diferido	(43.008)
Deudas a corto plazo	(1.071.578)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(81.195)
Periodificaciones a corto plazo	(30.185)
Total activos netos identificables	3.091.966

Con fecha 22 de marzo de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad española Atom Hotel Estadio de Jerez, S.L.U, constituida el 20 de abril de 1998. Esta sociedad no cotizaba en Bolsa.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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

Contraprestación	Euros
Efectivo pagado	1.584.121
Préstamos con entidades de crédito adquiridos	
Total contraprestación	1.584.121
Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
Inversiones inmobiliarias	3.348.237
Inversiones financieras a largo plazo	302
Activos por impuesto diferido	98.425
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	70
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	31.934
Periodificaciones a corto plazo	11.307
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	918
Deudas a largo plazo	(1.682.624)
Pasivos por impuesto diferido	(43.601)
Deudas a corto plazo	(150.971)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(29.876)
Total activos netos identificables	1.584.121

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

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

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

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

Asignación del precio de adquisición

Con objeto de llevar a cabo la integración del patrimonio de las sociedades absorbidas en las sociedades absorbentes, se ha realizado una asignación del precio de adquisición para distribuir la diferencia entre el precio pagado y el valor de la inversión, asimilando la operación a una compraventa de inversiones inmobiliarias.

Para ello se han integrado la totalidad de los activos y pasivos de las sociedades absorbentes en las sociedades absorbidas, reconociéndose la diferencia entre el precio pagado y el valor contable de las participaciones adquiridas, en la partida de inversiones inmobiliarias.

Para este efecto se ha llevado a cabo una asignación del precio de compra con objeto de distribuir la diferencia entre el precio pagado y el valor de adquisición. Dicha diferencia se ha asignado a cada uno de los inmuebles adquiridos en la operación llevada a cabo el día 7 de febrero siguiendo un criterio proporcional atendiendo al valor de mercado referenciado en los informes de tasación realizados por un experto independiente.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

Para la realización de este reparto, se han tenido en cuenta los valores de suelo y vuelo de los hoteles de acuerdo a los informes de tasación mencionados anteriormente.

6.2 Otros activos financieros

El detalle de otros activos financieros a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2018
Activos financieros a largo plazo	160.333
Otros activos financieros	
	160.333

El saldo de 160.333 euros corresponde con la fianza recibida por el contrato de arrendamiento de Alegria Costa Ballena, la cual ha sido depositada por la Sociedad en la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

6.3 Créditos y partidas a cobrarInversiones en empresas del grupo

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2018
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	148.034.077
Créditos a empresas del grupo	
	148.034.077

El detalle de los créditos a empresas del grupo a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2018
Atom Hoteles iberia, S.L.U.	128.040.135
New Sanom, S.L.U.	19.993.942
	148.034.077

En primer lugar, en relación al crédito a largo plazo concedido a New Sanom, S.L.U. se corresponde con la línea de crédito firmada inicialmente por la Sociedad y Amble S.à.r.l (7 de febrero de 2018 por 16.044.001 euros) y Bukasa Gestión S.L. (22 de marzo de 2018 por 3.429.944 euros) ha devengado unos intereses en 2018 de 519.997 euros.

En ambos casos el vencimiento es a los 10 años y se establece un interés nominal fijo del 3%. Tanto el principal como los intereses devengados serán amortizados a la fecha de vencimiento.

En segundo lugar, el crédito a largo plazo concedido a Atom Hoteles Iberia S.L.U., se corresponde con la línea de crédito firmada inicialmente por la Sociedad y las siguientes sociedades ya absorbidas:

- Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad concedió a Arvel S.à.r.l una línea de crédito hasta un límite de 111.000.000 euros por la que se ha dispuesto 110.687.483 euros.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

- Con fecha 1 de abril de 2018, la Sociedad concedió a Atom Hoteles Iberia, S.L.U. una línea de crédito hasta un límite de 1.000.000 euros. A 31 de diciembre de 2018, se ha dispuesto 841.336 euros.
- Con fecha 15 de marzo de 2018, la Sociedad concedió a Baltos Management, S.L.U. una línea de crédito hasta un límite de 330.000 euros. A 31 de diciembre de 2018, se ha dispuesto 330.000 euros.
- Con fecha 5 de abril de 2018, la Sociedad concedió a B&B Jerez, S.L.U. una línea de crédito hasta un límite de 100.000 euros. A 31 de diciembre de 2018, se ha dispuesto 68.683 euros.
- Con fecha 17 de abril de 2018, la Sociedad concedió a Rockwood Mangement, S.L.U. una línea de crédito hasta un límite de 200.000 euros. A 31 de diciembre de 2018, se ha dispuesto 112.000 euros.
- Con fecha 17 de abril de 2018, la Sociedad concedió a Clayton Management, S.L.U. una línea de crédito hasta un límite de 200.000 euros. A 31 de diciembre de 2018, se ha dispuesto 140.000 euros.
- Con fecha 9 de julio de 2018, la Sociedad concedió a Atom Hoteles Iberia, S.L.U. una línea de crédito hasta un límite de 17.000.000 euros. A 31 de diciembre de 2018, se ha dispuesto 12.700.000 euros.

El conjunto de estos créditos han devengado unos intereses durante 2018 de 3.160.633 euros.

En ambos casos el vencimiento es a los 10 años y se establece un interés nominal fijo del 3%. Tanto el principal como los intereses devengados serán amortizados a la fecha de vencimiento.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

(Euros)	31.12.2018
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	192.003
Cientes, empresas del grupo y asociadas	106.323
	298.326

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

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

(Euros)	31.12.2018
Cuentas corrientes a la vista	2.374.469
	2.374.469

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

8. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOSCapital y prima de emisión

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

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

El detalle del capital y prima de emisión al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2018
Capital escriturado	24.837.500
Prima de emisión	222.997.500
	247.835.000

El detalle de los principales accionistas al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2018
Bankinter, S.A.	5,36%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	2,01%
<i>Subtotal Grupo Bankinter</i>	<i>7,37%</i>
Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L.	3,74%
Allgrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.U.	5,07%
Mistral Iberia Real Estate, S.A.	5,15%
	26,40%

Reservasa) Reserva legal:

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al período comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en 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. 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 8. Dicho acuerdo contempla una comisión de 1% calculado sobre el importe finalmente suscrito de capital social y primas desembolsadas, sin incluir el valor de la participación que el Gestor Socimi (Bankinter, S.A.) y la empresa del grupo del Gestor Inmobiliario (Global Myner Advisors Capital Invest, S.L.), tomen en el capital social de la Sociedad neto de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición; el importe de esta comisión asciende a 2.478.350 euros.

9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito 31.12.2018	Otros Pasivos 31.12.2018	Total 31.12.2018
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	6.684.740	-	6.684.740
Otros pasivos financieros	-	160.333	160.333
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	457.849	-	457.849
Proveedores	-	197.004	197.004
	7.142.589	357.337	7.499.926

9.1 Débitos y partidas a pagar - Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2018
A largo plazo	
Préstamos y créditos de entidades de crédito	6.684.740
A corto plazo	
Préstamos y créditos de entidades de crédito	457.849
	7.142.589

La Sociedad adquirió el inmueble "Alegria Costa Ballena" en el año 2018, situado en Rota (Cádiz), cuyo destino es la explotación hotelera en régimen de arrendamiento. Esta finca está gravada por una hipoteca a favor de Bankia S.A. por un importe de 7.350.529 euros, por el que la Sociedad se subroga en la posición de la parte compradora.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

Este préstamo tiene una duración de 15 años, con vencimiento en 2032, y devenga un tipo de interés nominal fijo del 2,15%. La financiación tiene una amortización mensual del principal tras una carencia de 12 meses. El préstamo está garantizado por (i) hipoteca sobre el inmueble en que se encuentra el Hotel Costa Ballena, y (ii) cesión a favor de la entidad financiera de las rentas devengadas en virtud del contrato de arrendamiento del hotel. A 31 de diciembre de 2018, han devengado gasto financiero por interés por importe de 135.821 euros.

El desglose de los vencimientos del principal de los próximos años es el siguiente:

Euros	2019	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Bankia	457.849	467.787	477.945	488.322	498.927	4.751.759	7.142.589
Total	457.849	467.787	477.945	488.322	498.927	4.751.759	7.142.589

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

9.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2018
A largo plazo	
Otros pasivos financieros	160.333
A corto plazo	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	197.004
	357.337

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

El importe de otros pasivos financieros a largo plazo corresponde con la fianza recibida en virtud del contrato de arrendamiento del Alegria Costa Ballena. El importe de otros pasivos financieros a corto plazo corresponde con la parte del IBI, que corresponde a Nicer Global desde el inicio de año, hasta la venta del hotel a la Sociedad.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

(Euros)	31.12.2018
Acreedores varios	197.004
	197.004

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

10. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31.12.2018
Otros créditos con las Administraciones Públicas	
IVA	905.923
	905.923
Otros deudas con las Administraciones Públicas	
IRPF	3.354
Seguridad Social	1.105
	4.459

10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(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		Total
	Aumento	Disminución	
31.12.2018			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones Continuadas	2.754.631	-	2.754.631
Impuestos sobre Sociedades			
Operaciones Continuadas	2.754.631	-	2.754.631
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			
	-	-	-
Diferencias permanentes	(2.478.350)	-	(2.478.350)
Diferencias temporarias			
Base imponible (resultado fiscal)	276.281	-	276.281
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible fiscal	276.281	-	276.281

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

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene abierto a inspección solamente el ejercicio 2018, ya que ha sido su año de constitución. En opinión de los Administradores, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(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)	31.12.2018
Segmentación por categorías de actividades	
Arrendamiento de Hoteles (Nota 5.1)	818.458
	818.458
Segmentación por mercados geográficos	
España	818.458
	818.458

11.2 Otros ingresos de explotación

(Euros)	31.12.2018
Otros ingresos de explotación	1.326.162
	1.326.162

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

11.3 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2018
Servicios exteriores	
Servicios profesionales independientes	1.426.362
Costes de Estructura	2.763.516
Primas de seguros	15.542
Servicios bancarios	82
Publicidad	4.578
Otros Servicios	5.362
Comunidad de Propietarios	18.772
Otros tributos (IBI)	78.786
Otros Impuestos Municipales	1.347
	4.314.347

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 (Expresado en euros)

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

- Una parte fija correspondiente con la Comisión Base: se abonará de forma trimestral y equivaldrá al 45% del cociente obtenido tras dividir, entre cuatro, el resultado de la aplicación de un porcentaje del 1,15% sobre el valor neto de los activos (NAV) de la Sociedad y su Grupo calculado conforme a la última valoración semestral realizada. Esta Comisión Base no podrá ser inferior a:
 - o 81.812 euros mensuales mientras el NAV sea igual o superior a 125.000.000 euros, o
 - o 54.000 euros mensuales si el NAV es inferior a 125.000.000 euros.
- Una parte variable correspondiente con:
 - o Comisión de Éxito: la cual será abonada en la fecha en la que se cumpla el séptimo aniversario del aumento de capital social de la Sociedad o en la fecha en que tenga lugar la transmisión de todas las inversiones de la Sociedad. Dicha comisión se basará en la tasa interna de retorno (TIR) positivos o negativos y el EPRA NAV de la Sociedad en el momento del cálculo de la Comisión de Éxito. Será equivalente al 12.5% del EPRA NAV que excede el EPRA NAV que genera una TIR del 6%.
 - o Comisión por Asesoramiento y Colocación de Capital: equivalente al 1% del capital social y prima desembolsados, netos de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición.

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en 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%.

Dentro de dicho epígrafe también se incluyen 1.366.242 euros de honorarios fijos a favor de la Sociedad Bankinter, S.A. y 1.397.274 euros a favor de la Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L. en virtud de los contratos dirección y gestión estratégica y gestión de negocio detallados anteriormente (Nota 12).

11.4 Gastos del personal

El detalle de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2018
Sueldos, salarios y asimilados	
Sueldos y salarios	7.578
Cargas sociales	
Seguridad social	2.391
	9.969

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene contratado un empleado, y la plantilla media durante el ejercicio ha sido de un empleado.

11.5 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2018
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	285.126
	285.126

11.6 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2018
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio (Nota 6.1)	1.674.633
Otros ingresos financieros con empresas de grupo (Nota 12)	3.680.641
	5.355.274

11.7 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2018
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	135.821
	135.821

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2018, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

12.1 Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Sociedad participada (Atom Hoteles Iberia)	Sociedad participada (New Sanom)	Sociedad participada (New Sanom Iberia)	Empresa del Grupo (Valmy)	Total
Ejercicio 31.12.2018					
Cientes, empresas del grupo	-	-	-	106.323	106.323
Creditos a empresas del grupo	128.040.135	19.993.942	-	-	148.034.077
Inversiones en empresas del grupo	96.368	170	177	-	97.715
Total	128.136.503	19.994.112	177	106.323	148.237.115

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

(Euros)	Sociedad participada (Atom Iberia)	Sociedad participada (New Sanom)	Accionista (Bankinter)	Accionista (Global Myner Advisors)	Total
Ejercicio 31.12.2018					
Ingresos financieros	3.160.644	519.997	-	-	3.680.641
Compra de bienes y recepción de servicios	-	-	(1.366.242)	(1.397.274)	(2.763.516)
Total	3.160.644	519.997	(1.366.242)	(1.397.274)	(917.125)

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

13. ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCION

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

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

Durante el ejercicio 2018 se han devengado 20.020 euros en concepto de dietas y remuneraciones a favor del Consejo de Administración de la Sociedad. Asimismo, tampoco disfruta de ningún tipo anticipo de préstamo, seguro de vida, plan de pensiones ni beneficio por ningún otro concepto.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2018.

	Hombres	Mujeres
Presidente	1	-
Consejeros	4	1
Secretario	1	-
Total	6	1

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

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, S.L, habiendo sido aprobadas por el Consejo de Administración. En base a estas políticas, el Departamento Financiero de la Sociedad ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros. Estas políticas establecen, entre otros aspectos, que la Sociedad no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

14.1 Riesgo de crédito

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

La Sociedad tiene un único cliente (Gestihotels Costa Ballena S.L) con el que tiene suscrito un contrato de alquiler con fecha 21 de febrero 2018. Según el contrato, el pago fijo se deberá realizar dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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

14.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

Riesgo de tipo de cambio

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

14.3 Riesgo de liquidez

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

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	2018
(Días)	
Periodo medio de pago a proveedores	34
Ratio de operaciones pagadas	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	100
(Euros)	
Total pagos realizados	7.991.892
Total pagos pendientes	48.885

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

15.2 Contingencias

A 31 de diciembre de 2018 ninguna de las sociedades del Grupo está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

15.3 Avals

La Sociedad no tiene ningún aval concedido a fecha 31 de diciembre de 2018.

15.4 Honorarios de auditores de cuentas.

Los honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 150.000 euros, así como 30.000 euros por otros servicios de verificación.

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios de verificación ascendieron a 181.000 euros.

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

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

- Al ser este el primer ejercicio desde la fecha de constitución de la Sociedad, no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley, ni por rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, ni por rentas sujetas al tipo de gravamen del 19 por ciento, ni por rentas que hayan tributado al tipo general de gravamen.
- Por el mismo motivo, dado que este es el primer ejercicio de actividad de la Sociedad, tampoco 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.
- No se ha producido ninguna distribución de dividendos con cargo a reservas.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018****(Expresado en euros)**

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

Entidad/ Participada	Inmueble	Ciudad	Fecha adquisición
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Alegria Costa Ballena	Madrid	21/02/2018
Ibson Investments S.L. (*)	Ibersol Son Callú Mar	Palmanova (Islas Baleares)	07/02/2018
Nuzzi Investments S.L. (*)	Ibersol Antemare Spa	Sitges (Barcelona)	07/02/2018
Gondar Investments, S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Sevilla Forum	Sevilla	07/02/2018
Blaydon Investments S.L. (*)	AC Hotel by Marriott General Álava	Vitoria	07/02/2018
Blue Star Investments S.L. (*)	Sol Costa Atlantis	Santa Cruz de Tenerife	07/02/2018
Sherwood Manager S.L. (*)	Eurostars Rey Don Jaime	Valencia	07/02/2018
Clayton Management S.L. (*)	Fergus Club Europa	Peguera (Islas Baleares)	07/02/2018
Norton Management S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	Sevilla	07/02/2018
Ralston Management S.L. (*)	Complejo Sol Calas	Mallorca	07/02/2018
Baltos Management S.L. (*)	Eurostars Las Salinas	Fuerteventura	07/02/2018
Rockwood Management, S.L. (*)	Sol Falcó	Menorca	07/02/2018
Bukasa Gestión, S.L. (**)	AC Autograph Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lleida)	55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018
Bukasa Gestión, S.L. (**)	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.	Hotel Sol Jandía	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
AC Hotel Jerez, S.L. (*)	B&B Jerez	Jerez de la Frontera (Cádiz)	22/03/2018

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**

(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
Baitos 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.

- El 93,6% 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 con las valoraciones recibidas por un tasador independiente a fecha 31 de diciembre de 2018.

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

- El 89% 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 (resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias), provienen del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al objeto social principal con personas o entidades en las que no se produce ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio.
- Siendo esta cifra superior al 80% establecido por el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009.
- Por último, se manifiesta que no existen reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no se ha puesto de manifiesto asunto alguno susceptible de modificar las mismas o ser objeto de información adicional a la incluida en las presentes cuentas anuales.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2018**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 21 hoteles en España (propiedad al 100%, excepto del inmueble ubicado en Madrid donde ostenta el 60%), que se encuentran arrendados a diferentes arrendadores. Los hoteles son tanto vacacionales (12) como urbanos (9), principalmente de 4 estrellas (17), y cuentan con un total de 5.232 habitaciones.

Hotel	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Nº habitaciones	Categoría	Arrendataria
AC Hotel by Marriott 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 Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	86	4*	AC Dos Sevilla, S.L. (grupo AC)
AC Hotel by Marriott General Álava	Vitoria-Gasteiz	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	107	3*	AC Hotel Vitoria, S.L. (grupo AC)
AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma	Palma (Mallorca)	New Sanom, S.L.	100%	07/02/2018	84	4*	AC Hotel Mallorca, S.L. (grupo AC)
AC Autograph Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lérida)	New Sanom, S.L.	100%	07/02/2018	102	5*	AC Baqueira, S.L. (grupo AC)
Ibersol Son Caliu Mar	Palmanova (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	314	4*	Iberstreet, S.L. (grupo Ibersol)
Ibersol Antemare Spa	Sitges (Barcelona)	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	Caleta de Fuste (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	425	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.
Complejo Sol Caias	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	Cala en Bosch (Menorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	450	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Sol Costa Atlantis	Puerto de la Cruz (Tenerife)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	290	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	21/02/2018	200	4*	Gesthostels Costa Ballena, S.L. (grupo Alegria)
B&B Jerez	Jerez de la Frontera (Cádiz)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22/03/2018	90	4*	HH2 Jerez, S.L. (grupo B&B)
B&B Granada	Granada	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22/03/2018	81	4*	Hoteles H2 Andalucía, S.L. (grupo B&B)
Sol La Palma	Puerto Naos (La Palma)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	473	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Sol Jandía Mar	Morro Jable (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	Costa Adeje (Tenerife)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	22	5*GI	Inv. Turísticas Casas Bellas, S.L.
Total					5,232		

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Informe de Gestión correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018****(Expresado en euros)****Estructura organizativa.**

La estructura organizativa del Grupo ATOM es la siguiente:

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

Consejero	Cargo	Naturalidad	Nombramiento
D. Eduardo Ozaita Vega	Presidente	Dominical	16 de enero de 2018
D. Jaime Iñigo Guerra Azcona	Vocal	Dominical	5 de enero de 2018
D. Victor Martí Gilabert	Vocal	Dominical	5 de enero de 2018
D. Antonio Riestra Pita	Vocal	Independiente	16 de enero de 2018
Dña. Esther Colom García	Vocal	Dominical	16 de enero de 2018
D. Ignacio Díaz López	Vocal	Independiente	2 de febrero de 2018
D. Iñigo Dago Elorza	Secretario no consejero	n/a	16 de enero de 2018

- Comité de Inversión (4 miembros)
- Gestor de Socimi: Bankinter S.A.
- Gestor de Negocio: Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, SL (GMA HCI)

Datos clave de la estructura de capital

En ATOM Hoteles Socimi existen 633 accionistas, representando con una participación (directa o indirecta) igual o superior al 5% el 26,40% del capital, teniendo en cuenta que Bankinter SA y Global Myner Advisors Capital Investments 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.

	31.12.2018
Bankinter, S.A.	5,36%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	2,01%
<i>Subtotal Grupo Bankinter</i>	<i>7,37%</i>
Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L.	3,74%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.U.	5,07%
Mistral Iberia Real Estate, S.A.	5,15%
	26,40%

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

2. EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Estructura de capital

A lo largo del ejercicio 2018, los siguientes eventos han modificado la estructura de capital del grupo ATOM Hoteles:

- Constitución

El 5 de enero de 2018 se constituyó la Compañía con un capital social de 60.000 euros representado mediante 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, suscrito y desembolsado mediante aportaciones dinerarias por Bankinter y Global Myner Advisors Capital Investment S.L. ("GMA"), con 30.000 acciones cada una, respectivamente.

- Ampliación de capital.

Con fecha 2 de febrero de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de la Compañía acordó aumentar el capital social por un importe nominal de 24.777.500 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 24.777.500 acciones con un precio de suscripción de 10 euros por acción (1 euro de valor nominal y 9 euros de prima de emisión por acción), que fueron íntegramente suscritas y desembolsadas en su totalidad mediante aportaciones dinerarias de los 2 accionistas fundadores y 632 nuevos inversores. La Ampliación de Capital se elevó a público el 2 de febrero de 2018 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. Jesús María Ortega Fernández, número 224 de orden de su protocolo, e inscrita con fecha 1 de marzo de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.948, folio 203, sección 8, hoja M-660758, e inscripción 4.

Tras la Ampliación de Capital descrita, el capital social ha quedado fijado en 24.837.500 euros, dividido en 24.837.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

- Reorganización del grupo

o Fusión

El 14 de mayo de 2018 (i) ATOM, como socio único de Atom Hotel Estación Granada, S.L.U. ("Atom Granada"), ejercitando las competencias de la Junta General, acordó aprobar la fusión por absorción entre dicha sociedad (como sociedad absorbente) y Atom Hotel Estadio de Jerez, S.L.U., Arvel, y sus participadas (como sociedades absorbidas), y (ii) ATOM, como socio único de New Sanom, ejercitando las competencias de la Junta General, acordó aprobar la fusión por absorción entre dicha sociedad (como sociedad absorbente) y Amble, Bukasa, y Baffi Management, S.L.U. (como sociedades absorbidas).

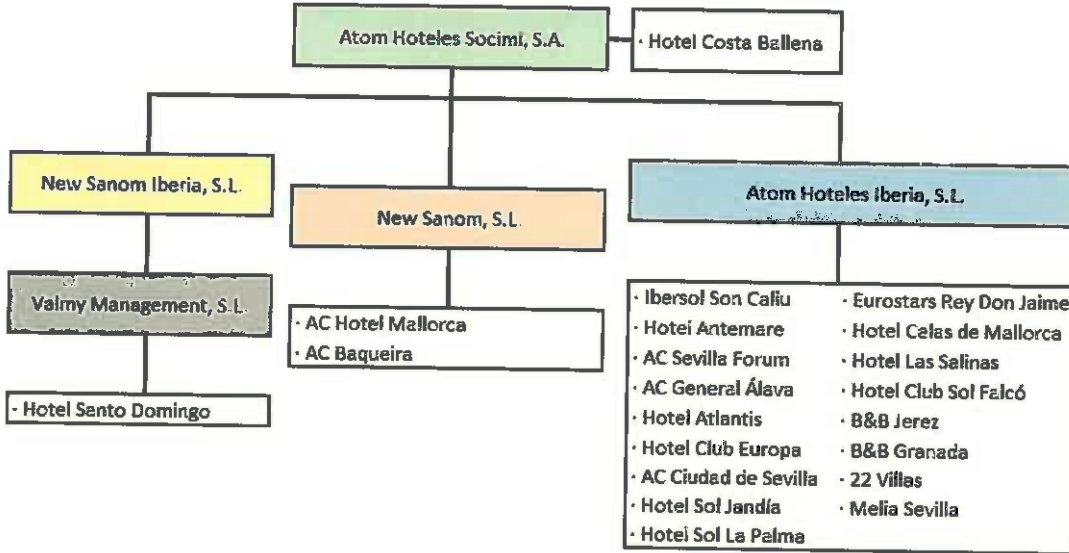
o Escisión

Con fecha 3 de agosto de 2018, ATOM como socio único de New Sanom aprobó en Junta General la escisión parcial de dicha sociedad, mediante la segregación de la participación titularidad de la misma en el 60% del capital de Valmy a favor de la sociedad de nueva creación New Sanom Iberia, S.L.U.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

Tras toda esta reorganización societaria, el Grupo a quedado configurado de la siguiente manera:



Registro como SOCIMI

El 16 de enero de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de ATOM adoptó el acuerdo por el cual se decide el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de Sociedades Anónimas Documento Informativo de Atom Hoteles, SOCIMI, S.A. Noviembre 2018 | 24 | Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley de SOCIMI").

Además, el 7 de junio de 2018 se llevó a cabo la presentación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria ("AEAT"), de la solicitud para la aplicación del régimen especial de SOCIMI, determinándose así la aplicación del mismo desde el 5 de enero de 2018.

El 5 de septiembre de 2018 ATOM, como socio único de Atom Granada, tomó las decisiones de modificar la denominación de ésta sociedad a Atom Hoteles Iberia, S.L. ("Atom Iberia"), y acoger la misma al régimen fiscal especial de SOCIMI. La presentación ante la AEAT de la correspondiente solicitud se realizó el 28 de septiembre de 2018.

También el 5 de septiembre de 2018 ATOM, como socio único de New Sanom, decidió el acogimiento de la misma al régimen especial de SOCIMI, presentando la solicitud ante la AEAT el 28 de septiembre de 2018.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

Actividad inversora

Durante el ejercicio el grupo ATOM Hoteles adquirió 21 hoteles por un importe total de 423.030.299 euros.

Hotel	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Coste inversión Inmobiliaria
AC Hotel by Marriott Sevilla Forum	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	6.610.266
AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	4.921.741
AC Hotel by Marriott General Álava	Vitoria-Gasteiz	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	5.770.501
AC Hotel by Marriott Ciudad de Palma	Palma (Mallorca)	New Sanom, S.L.	100%	07/02/2018	7.226.787
AC Autograph Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lérida)	New Sanom, S.L.	100%	07/02/2018	17.724.215
Ibersol Son Caliu Mar	Palmanova (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	16.479.203
Ibersol Antemare Spa	Sitges (Barcelona)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	10.102.863
Eurostars Rey Don Jaime	Valencia	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	22.762.802
Eurostars Las Salinas	Cajeta de Fuste (Fuerteventura)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	34.220.319
Fergus Club Europa	Paguera (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	30.110.180
Santo Domingo	Madrid	Vaimy Management, S.L.	60%	07/02/2018	28.575.312
Complejo Sol Calas	Calas de Mallorca (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	54.363.218
Sol Falcó	Caia en Bosch (Menorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	30.228.081
Sol Costa Atlantis	Puerto de la Cruz (Tenerife)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	31.622.899
Alegria Costa Balleña	Rota (Cádiz)	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	21/02/2018	16.326.263
B&B Jerez	Jerez de la Frontera (Cádiz)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22/03/2018	3.357.621
B&B Granada	Granada	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22/03/2018	4.153.185
Sol La Palma	Puerto Naos (La Palma)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	19.216.396
Sol Jandía Mar ^(?)	Morro Jable (Fuerteventura)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	13.708.179
Meliá Sevilla	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	40.528.274
Las Villas del Bahía del Duque	Costa Adeje (Tenerife)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	25.021.994
Total					423.030.299

En el ejercicio 2018 el Grupo ATOM ha llevado a cabo reformas en los inmuebles por un importe total de 10.531.432 con el objeto de incrementar el valor de los activos de su cartera. Un detalle de esas actuaciones es el siguiente:

Hotel	Importe
Eurostars Rey Don Jaime	184.448
Complejo Sol Calas	2.892.329
Eurostars Las Salinas	1.166.497
Meliá Sevilla	840.413
Sol Jandía Mar	234.237
Sol La Palma	4.943.839
Las Villas del Bahía del Duque	269.668
Total	10.531.432

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Informe de Gestión correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

Con fecha 22 de marzo de 2018, se vendió el activo situado en Santiago de Compostela por un importe de 4.459.459 euros.

Resultados

Al cierre del ejercicio 2018, los ingresos ordinarios del Grupo han ascendido a 24.700 miles de euros, siendo todos ellos por el arrendamiento de bienes hoteleros. El EBITDA recurrente ha sido de 16.210 miles de euros, un FFO recurrente de 8.760 miles de euros y un resultado consolidado de 1.323 miles de euros.

Euros	31.12.2018
Importe neto de la cifra de negocios	24.694.708
Otros gastos de explotación	(8.484.832)
EBITDA (*)	16.209.876
Gastos financieros netos	(7.452.669)
FFO	8.757.207
Amortización del inmovilizado	(5.478.668)
Deterioro y resultado de enajenaciones de inmovilizado	878.788
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	(403.096)
Resultado antes de impuestos	3.754.231
Impuestos	(2.431.059)
Resultado Consolidado del ejercicio	1.323.172

(*) Excluido el beneficio generado en la venta del Hotel AC Palacio del Carmen.

A nivel individual, los ingresos ordinarios de Atom Hoteles SOCIMI S.A. han ascendido a 2.144 miles de euros, correspondiente a ingresos por arrendamiento y refacturación de gastos de estructura. El EBITDA de la Sociedad ha sido por un importe negativo de 2.100 miles de euros, un FFO recurrente de 3.039 miles de euros y un resultado individual de 2.754 miles de euros.

Euros	31.12.2018
Importe neto de la cifra de negocios	2.144.620
Gastos de personal y generales	(4.324.316)
EBITDA	(2.179.696)
Gastos financieros netos	5.219.454
FFO	3.039.757
Amortización del inmovilizado	(285.126)
Resultado antes de impuestos	2.754.631
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.754.631

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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

Al 31 de diciembre de 2018, el detalle del pasivo corriente y no corriente es el siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de credito 31.12.2018	Otros Pasivos 31.12.2018	Total 31.12.2018
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	6.684.740	-	6.684.740
Otros pasivos financieros	-	160.333	160.333
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	457.849	-	457.849
Proveedores	-	197.004	197.004
	7.142.589	357.337	7.499.926

El cuadro de vencimiento de la deuda es el siguiente:

Euros	2019	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Bankia	457.849	467.788	477.945	488.323	498.926	4.751.758	7.142.589
Total	457.849	467.788	477.945	488.323	498.926	4.751.758	7.142.589

Indicadores de liquidez

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo presentaba los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y pasivos corrientes), 3.023 miles de euros.
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos corrientes y los pasivos corrientes), 5,55.
- Ratio de solvencia (se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente), 1,01.

4. EVOLUCION BURSÁTIL

La Sociedad cotizada salió al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) el 27 de noviembre de 2018 con un precio por acción de 10,7 euros, y un precio de 10,6 euros por acción a cierre de ejercicio.

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Informe de Gestión correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

El retorno generado al accionista está definido como la suma de (a) la variación en el EPRA NAV por acción de la Compañía durante el ejercicio y (b) dividendos por acción o cualquier otra remuneración al accionista abonada durante el ejercicio ("el "Retorno del Accionista"). La tasa de retorno al accionista está definida como el retorno generado al accionista dividido por el EPRA NAV de la compañía a 31 de diciembre del ejercicio anterior (la "Tasa de Retorno al Accionista"). De acuerdo con estas definiciones, el Retorno del Accionista en 2017 ha sido de € 1,06 por acción (o € 26.331 miles de valor creado en términos absolutos) y la Tasa de Retorno del Accionista ha sido de del 11,75%.

5. CÁLCULO DEL EPRA NAV

EPRA Net Asset Value	Importe
NAV	
NAV Diluido, después del ejercicio de opciones, obligaciones convertibles y otros instrumentos de patrimonio neto	275.867.792
A excluir:	275.867.792
Valor razonable de los instrumentos financieros de cobertura	1.701.438
EPRA NAV 31/12/2018	274.166.354

Cálculo de la Tasa de Retorno al Accionista

	Por Acción	Importe
Ampliación de capital 02/02/2018	9,98	247.835.000,00
Crecimiento NAV	1,06	26.331.354,43
EPRA NAV 31/12/2018	11,04	274.166.354,43
DPA (Dividendo por acción)	-	-
Crecimiento NAV+DPA (Rendimiento del accionista)	1,06	26.331.354,43
Tasa del Retorno del Accionista (Anualizada)	11,75%	

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

6. PRINCIPALES RIESGOS

Riesgos

El negocio, las actividades y los resultados de ATOM y su Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta en el DIIIM 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 obvedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

Además, podría darse el caso de que riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

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

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

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

El Grupo ATOM tiene suscritos 3 préstamos con entidades financieras que cuentan con garantía hipotecaria y determinadas garantías reales, tal y como se detalla en las Cuentas Anuales del ejercicio 2018.

El importe total de las "Deudas a largo plazo" (207.345.701 euros) y "Deudas a corto plazo" (1.549.630 euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación consolidado auditado a 31 de diciembre de 2018 asciende a 208.895.331 euros, importe que representa un apalancamiento del 42,70%, calculado como el saldo neto contable de la financiación con entidades de crédito sobre el valor de los activos, teniendo en cuenta el porcentaje propiedad del Grupo (489.200.000 euros), de acuerdo con el informe emitido por EY con fecha 13 de febrero de 2019.

De conformidad con los términos de dichas financiaciones, el incumplimiento de determinadas obligaciones por parte del Grupo puede llevar aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento de las obligaciones de pago, y la ejecución de las garantías. Entre estas obligaciones cabe destacar el cumplimiento de los covenants financieros establecidos en el préstamo suscrito con Deutsche Bank. Tales circunstancias podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

Riesgo derivado de la variación en los tipos de interés.

En lo relativo a los tipos de interés, a 31 de diciembre de 2018 el 96,76% (212.983.653 euros) del saldo neto contable total de las deudas del Grupo con entidades de crédito (220.126.242,21 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 152.896.000 euros, es decir, el 69,46% del saldo total de las deudas del Grupo a tipo de interés variable con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2018.

El Grupo ATOM está expuesto a las fluctuaciones de tipos de interés, por lo que un incremento de los mismos podría resultar en un aumento de los costes de financiación, lo que podría tener un efecto un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo laboral asociado a la explotación de los activos hoteleros.

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

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

Estos factores podrían tener un efecto sustancial negativo en la situación financiera, en el negocio, en las perspectivas y en los resultados de las operaciones del Grupo ATOM.

Riesgo de no cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

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

Las estimaciones se basan en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, así como en la información que posee la Sociedad a la fecha del presente DIIM. En este sentido, las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el referido apartado. Adicionalmente, dicha información financiera incluye estimaciones, proyecciones y previsiones que son, por su naturaleza, inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. Asimismo, podrían producirse desviaciones por causas ajenas a su control que influyan en los resultados futuros de la Sociedad y, por tanto, en el cumplimiento de las perspectivas incluidas en el presente DIIM.

En caso de que se produjesen desviaciones de las previsiones o estimaciones incluidas en el presente DIIM, éstas podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en la cotización de la acción de la Sociedad.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

Riesgo de falta de liquidez de las acciones.

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado regulado ni sistema multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán a futuro las acciones del Emisor, ni respecto de su efectiva liquidez. La inversión en estas acciones es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y cotizadas en los mercados oficiales. En este sentido, una participación en acciones de la Compañía puede ser difícil de "deshacer". No obstante, ATOM tiene suscrito un Contrato de Liquidez con Bankinter Securities como Proveedor de Liquidez, respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al MAB.

7. 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 2018, el Grupo tiene 1 empleado (1 mujer).

8. 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.

9. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores es de 34 días, cumpliendo por lo tanto con el plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2017 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio.

10. ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no ha efectuado a lo largo del ejercicio 2018 adquisiciones ni enajenaciones de acciones propias.

11. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del período terminado el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han puesto de manifiesto ningún otro asunto susceptible de modificar las mismas o ser objeto de información adicional a la incluida en las presentes cuentas anuales.

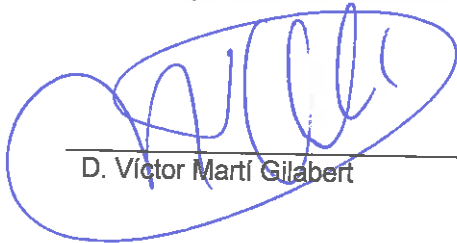
12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Para 2019, Grupo ATOM considera que el grado de ocupación y de mantenimiento de rentas mejorará consecuencia de las políticas de reposicionamiento y puesta en valor de sus activos que está llevando a cabo. Grupo ATOM espera continuar adquiriendo activos de acuerdo con su estrategia inversora.

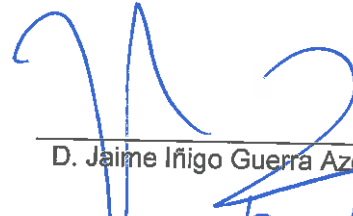
ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de diciembre de 2018

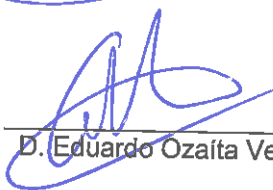
Los miembros del Consejo de Administración han formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 adjuntos en su reunión del 28 de febrero de 2019. Todas las hojas de dichas Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, que se incluyen en las páginas 1 a 58, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.



D. Víctor Martí Gilabert



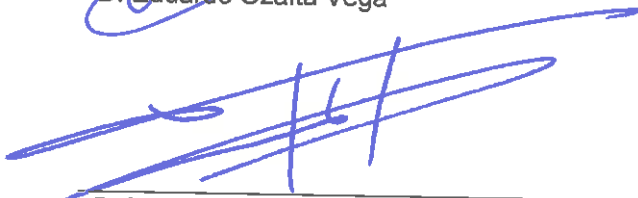
D. Jaime Iñigo Guerra Azcona



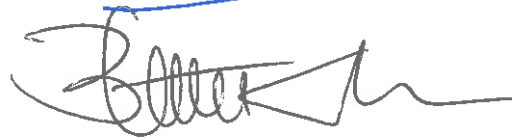
D. Eduardo Ozaíta Vega



D. Antonio Riestra Pita



D. Ignacio Díaz López



Dña. Esther Colom García

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

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al periodo comprendido
entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018



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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Atom Hoteles SOCIMI, S.A., S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de diciembre de 2018.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de diciembre de 2018, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Valoración posterior al reconocimiento inicial de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones inmobiliarias ascienden a 443.041.390 euros y representan el 92% del total del activo consolidado.

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

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

Las inversiones inmobiliarias han sido explicadas de forma detallada en las Notas 3.3 y 5 de la memoria consolidada adjunta.

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

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

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección a 31 de diciembre de 2018 sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:

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

Por último, hemos comprobado que los desgloses incluidos en las Notas 3.3 y 5 de la memoria consolidada adjunta resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de diciembre de 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

- × Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de diciembre de 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Gojetty Álvarez (20208)

5 de marzo de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/00798

96,00 EUR

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión
Consolidado correspondientes al periodo comprendido entre
el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.**

ÍNDICE

- Balance consolidado al 31 de diciembre de 2018
- Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
- Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
- Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
- Informe de Gestión consolidado correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31/12/2018
Inmovilizado material	4	105.778	FONDOS PROPIOS		247.740.438
Inversiones inmobiliarias	5	443.041.390	Capital	10	24.837.500
Terrenos		165.826.283	Prima de emisión	10	222.997.500
Construcciones		277.215.107	Reservas	10	(1.067.700)
Inversiones financieras a largo plazo	7	1.022.798	Resultado del periodo atribuible a la Sociedad Dominante	11	973.138
			SOCIOS EXTERNOS	12	3.629.093
Total Activo No Corriente		444.169.966	Total Patrimonio Neto		251.369.531
Existencias	8	21.496	Deudas a largo plazo	13	221.175.700
Anticipos a proveedores		21.496	Deudas con entidades de crédito		217.848.759
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.230.840	Otros pasivos financieros		3.326.941
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	1.477.544	Total Pasivo No Corriente		221.175.700
Deudores varios	7	68.521	Deudas a corto plazo	13	4.877.101
Activos por impuesto corriente	14	40	Deudas con entidades de crédito		3.134.360
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	2.684.735	Derivados		1.701.438
Inversiones financieras a corto plazo	7	216.960	Otros pasivos financieros		41.303
Otros activos financieros		216.960	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.027.059
Periodificaciones a corto plazo		393.512	Proveedores	13	76.088
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	31.451.802	Acreedores varios	13	1.031.975
			Pasivos por impuesto corriente	14	81.421
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	1.837.575
			Periodificaciones a corto plazo		35.185
Total Activo Corriente		36.314.610	Total Pasivo Corriente		7.939.345
TOTAL ACTIVO		480.484.576	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		480.484.576

Las Notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales consolidadas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en Euros)

	Notas de la memoria	31/12/2018
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	15	24.694.708
Prestaciones de servicios		24.694.708
Aprovisionamientos		(9.756)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(9.756)
Otros ingresos de explotación	15	191.718
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		191.718
Gastos de personal	15	(9.969)
Sueldos, salarios y asimilados		(7.578)
Cargas sociales		(2.391)
Otros gastos de explotación	15	(8.653.528)
Servicios exteriores		(6.469.469)
Tributos		(2.209.633)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		29.147
Otros gastos de gestión corriente		(3.573)
Amortización del inmovilizado	4,5,15	(5.478.668)
Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado		878.788
Resultados por enajenaciones y otras	15	878.788
Otros resultados		(3.297)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		11.609.996
Ingresos financieros		
De valores negociables y otros instrumentos financieros	16	20.296
De valores negociables y otros instrumentos financieros		20.296
Gastos financieros		
Por deudas con terceros	16	(7.472.965)
Por deudas con terceros		(7.472.965)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		
Resultados por enajenaciones y otras	16	(403.096)
Resultados por enajenaciones y otras		(403.096)
RESULTADO FINANCIERO		(7.855.765)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2 +19+20+21)		3.754.231
Impuestos sobre beneficios	14	(2.431.059)
Impuestos sobre beneficios		(2.431.059)
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.323.172
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO		1.323.172
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		973.138
Resultado atribuido a socios externos	12	350.034

Las Notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales consolidadas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Euros	31/12/2018
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO	1.323.172
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	1.323.172
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	1.323.172
Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad Dominante	973.138
Total de ingresos y gastos atribuidos a Socios Externos	350.034

Las Notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales consolidadas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Euros	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del periodo atribuido a la Sociedad Dominante	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Socios Externos	TOTAL
SALDO AJUSTADO, 5 DE ENERO DE 2018	-	-	-	-	-	-	-	-
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	973.138	-	350.034	1.323.172
II. Operaciones con socios o propietarios	24.837.500	222.997.500	(2.478.350)	-	-	-	-	245.356.650
1. Constitución (Nota 10)	60.000	-	-	-	-	-	-	60.000
2. Aumento de capital de la Sociedad Dominante (Nota 10)	24.777.500	222.997.500	(2.478.350)	-	-	-	-	245.296.650
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	1.410.650	-	-	3.279.059	4.689.709
SALDO FINAL, 31 DE DICIEMBRE DE 2018	24.837.500	222.997.500	(2.478.350)	1.410.650	973.138	-	3.629.093	251.369.531

Las Notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales consolidadas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en Euros)

	Nota	31/12/2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del periodo antes de impuestos		3.754.231
2. Ajustes del resultado		12.429.795
a) Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado (+)	4,5,15	5.478.668
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7	(29.147)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	15	(878.788)
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	16	403.096
g) Ingresos financieros (-)	16	(20.296)
h) Gastos financieros (+)	16	7.472.965
i) Otros resultados (+/-)		3.297
3. Cambios en el capital corriente		(2.051.935)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(4.223.189)
c) Otros activos corrientes (+/-)		(613.769)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		3.279.850
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		35.185
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(530.012)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(4.523.702)
a) Pagos de intereses (-)	16	(4.291.206)
c) Cobros de intereses (+)	16	20.296
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		(252.791)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)		9.608.390
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)		(452.206.507)
c) Inmovilizado material	4	(228.700)
d) Inversiones inmobiliarias	5	(451.977.807)
e) Otros activos financieros		
7. Cobros por desinversiones (+)		4.459.459
f) Inversiones inmobiliarias	5	4.459.459
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (6+7)		(447.747.048)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		250.046.359
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		245.378.648
d) Socios externos		3.279.059
e) Otros		1.388.652
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		219.544.101
a) Emisión (+)		219.544.101
2. Deudas con entidades de crédito (+)		219.502.798
4. Otras (+)		41.303
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (9+10+11)		469.590.460
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		31.451.802
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		-
Efectivo o equivalentes al final del periodo	9	31.451.802

Las Notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales consolidadas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Sociedad Dominante

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

La Sociedad Dominante junto con sus sociedades dependientes forman el Grupo Atom Hoteles Socimi, S.A. y sociedades dependientes (en adelante el Grupo). Con fecha 7 de febrero de 2018 y 22 de marzo de 2018 la Sociedad Dominante ha adquirido las sociedades dependientes detalladas en la Nota 1.b), por lo tanto, el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018 es el primero en el que existe grupo de sociedades y la Sociedad está obligada a presentar Cuentas Anuales consolidadas. Considerando que la Sociedad Dominante ha sido constituida el 5 de enero de 2018 y de acuerdo con las disposiciones aplicables a una primera consolidación, no se han incluido cifras comparativas en las presentes Cuentas Anuales consolidadas.

Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

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

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

Con fecha 28 de febrero de 2019 los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado las Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad Dominante, correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.

b) Sociedades dependientes

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

De conformidad con los criterios del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para formulación de las Cuentas Anuales consolidadas, a continuación, se detalla la información relacionada con las distintas sociedades que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como el método aplicado para su consolidación:

31/12/2018

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Objeto Social</u>	<u>Fecha de adquisición/ constitución</u>	<u>% Participación</u>
Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (1)	España	(3)	22 de marzo de 2018	100,00%
New Sanom, S.L.U. (1)	España	(4)	7 de febrero de 2018	100,00%
New Sanom Iberia, S.L.U. (2)	España	(5)	28 de setiembre de 2018	100,00%
Valmy Management, S.L.	España	(6)	7 de febrero de 2018	60,00% (7)

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

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

Ver más detalles de estas operaciones en la Nota 23.

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

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

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

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

(4) El objeto social de la sociedad New Sanom, S.L.U., sociedad constituida el 22 de septiembre de 2015, es el siguiente:

- Compraventa, arrendamiento no financiero y explotación de hoteles y demás establecimientos de hostelería, restauración y demás servicios de alojamiento.
- La prestación de toda clase de servicios de administración, gestión y explotación de empresas.
- La administración, gestión y explotación de dichas acciones, participaciones sociales o cuotas de participación, así como la enajenación, venta, permuta o realización de cualquier otro acto jurídico que implique el ejercicio de los derechos incorporados a dichas partes o cuotas sociales. La prestación de toda clase de servicios de administración, gestión y explotación de empresas.

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

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

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

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

El domicilio social de todas las sociedades del Grupo es Paseo del Club Deportivo, 1, Edificio 11, Parque Empresarial La Finca, en Pozuelo de Alarcón (Madrid), al igual que la Sociedad Dominante.

Tanto las Cuentas Anuales individuales como las Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad Dominante son auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (Nota 21).

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

Ninguna de las Sociedades indicadas cotiza en Bolsa.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

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

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

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

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

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

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

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

Adquisiciones de activos

Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de la sociedad luxemburguesa Arvel S.à.r.l., constituida el 30 de agosto de 2013. Esta sociedad no cotizaba en Bolsa y era la cabecera de un subgrupo de las siguientes sociedades españolas participadas al 100%: Ibson Investments, S.L.U., Nuzzi Investments, S.L.U., Blue Star Investments, S.L.U., Gondar Investments, S.L.U., Blaydon Investments, S.L.U., Sherwood Management, S.L.U., Clayton Management, S.L.U., Ralston Management, S.L.U., Baltos Management, S.L.U., Rockwood Management, S.L.U. y Norton Management S.L.U..

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

Contraprestación	Euros
Efectivo pagado	169.281.744
Préstamos con accionistas adquiridos	(99.200.942)
Total contraprestación	70.080.802

Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
Inversiones inmobiliarias	249.785.035
Inmovilizado material	170.994
Participaciones en otras empresas	10.496
Otros activos no corrientes	75.000
Activos por impuesto diferido	2.280.203
Existencias	12.279
Clientes	2.200.792
Otros activos corrientes	164.153
Gastos anticipados	1.454.201
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	273.039
Préstamos con accionistas	(110.687.483)
Deudas con entidades de crédito	(70.494.286)
Otros pasivos financieros	(2.477.596)
Proveedores	(2.686.025)
Total activos netos identificables	70.080.802

A la fecha de adquisición, Arvel S.à.r.l. también era propietaria del 99,97% del capital de 3 sociedades sin actividad (Lakewood Management, S.L., Dunston Management, S.L. y Grover Management, S.L.), que a la fecha han sido disueltas y liquidadas.

Adicionalmente, a estas adquisiciones de activos, se han registrado altas de inversiones inmobiliarias, las cuales han sido desglosadas en la Nota 5.a).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de la sociedad luxemburguesa Amble, S.a.r. l., constituida el 26 de abril de 2016. Esta sociedad no cotizaba en Bolsa y era la cabecera de un subgrupo de las siguientes sociedades españolas: New Sanom, S.L.U. (100%), Baffy Management S.L. (60%) y Bukasa Gestión S.L. (100%).

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

Contraprestación	Euros
Efectivo pagado	15.862.956
Préstamos con accionistas adquiridos	(4.600.000)
Total contraprestación	11.262.956

Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
Inversiones inmobiliarias	72.451.402
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.341.001
Clientes	72.864
Activos por impuesto diferido	21.760
Otros activos corrientes	46.837
Préstamos con accionistas	(23.009.903)
Socios externos	(3.371.338)
Deudas con entidades de crédito	(39.724.802)
Otros pasivos financieros	(232.792)
Proveedores	(332.073)
Total activos netos identificables	11.262.956

Adicionalmente, a estas adquisiciones de activos, se han registrado altas de inversiones inmobiliarias, las cuales han sido desglosadas en la Nota 5.a).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

Con fecha 22 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de la sociedad española Atom Hoteles Iberia, S.L.U., constituida el 1 de junio de 1998. Esta Sociedad no cotizaba en Bolsa.

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

Contraprestación	Euros
Efectivo pagado	3.091.966
Total contraprestación	3.091.966
Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
Inversiones inmobiliarias	4.221.560
Activos por impuesto diferido	20.307
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	43.830
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	28.268
Periodificaciones a corto plazo	2.609
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	358
Deudas a largo plazo	1.000
Pasivos por impuesto diferido	(43.008)
Deudas a corto plazo	(1.071.578)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(81.195)
Periodificaciones a corto plazo	(30.185)
Total activos netos identificables	3.091.966

Adicionalmente, a estas adquisiciones de activos, se han registrado altas de inversiones inmobiliarias, las cuales han sido desglosadas en la Nota 5.a).

Con fecha 22 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de la sociedad española Atom Hotel Estadio de Jerez, S.L.U., constituida el 20 de abril de 1998. Esta Sociedad no cotizaba en Bolsa.

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

Contraprestación	Euros
Efectivo pagado	1.584.121
Total contraprestación	1.584.121
Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
Inversiones inmobiliarias	3.348.237
Inversiones financieras a largo plazo	302
Activos por impuesto diferido	98.425
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	70
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	31.934
Periodificaciones a corto plazo	11.307
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	918
Deudas a largo plazo	(1.682.624)
Pasivos por impuesto diferido	(43.601)
Deudas a corto plazo	(150.971)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(29.876)
Total activos netos identificables	1.584.121

Adicionalmente, a estas adquisiciones de activos, se han registrado altas de inversiones inmobiliarias, las cuales han sido desglosadas en la Nota 5.a).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

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

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes.

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

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

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

c) Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo ha aplicado, entre otros, el principio de empresa en funcionamiento. En el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, el Grupo presenta un fondo de maniobra positivo de 28.375.265 euros.

d) Principios de consolidación

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

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

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

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

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

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

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

1. Los valores contables de las participaciones en el capital de las dependientes se compensan, en la fecha de adquisición, con la parte proporcional que dichos valores representan en relación con el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

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

En las combinaciones de negocios realizadas por etapas (aquellas en las que la empresa adquirente obtiene el control de la adquirida mediante varias transacciones independientes realizadas en fechas diferentes), el fondo de comercio o diferencia negativa se obtendrá por diferencia entre el coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier inversión previa de la empresa adquirente en la adquirida, y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad, la inversión en la participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

A 31 de diciembre de 2018, las sociedades dependientes no poseían participaciones en el capital de la Sociedad Dominante.

La información financiera y los cierres contables de las sociedades dependientes utilizadas en el proceso de consolidación son, en todos los casos, los correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2018.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

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

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

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

Valoración de activos financieros

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

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

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

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Los flujos de efectivo futuros dependen de que se cumplan los presupuestos de los próximos cinco ejercicios, mientras que las tasas de descuento dependen del tipo de interés y de la prima de riesgo asociada a cada unidad generadora de efectivo.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

Régimen de SOCIMI

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

f) Agrupación de partidas

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

g) Cambios en estimaciones contables

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

h) Comparación de la información

Tal como se describe en la Nota 1, la Sociedad Dominante se ha constituido el 5 de enero de 2018. Por esta razón, la información contenida en esta memoria consolidada, referida al periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, no corresponde a un año completo de actividad y no se presenta comparativa al ser su primer periodo de actividad.

i) Reparto obligatorio de dividendos

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que las sociedades del Grupo no tributaban por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

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

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

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

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES

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

3.1. DEPENDIENTES

a) Adquisición de control

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

b) Adquisición de control por etapas

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

c) Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las Cuentas Anuales de las sociedades del Grupo se incorporan a las Cuentas Anuales consolidadas del Grupo por el método de integración global.

Este método requiere lo siguiente:

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

6. Eliminaciones de partidas intragrupo. Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

d) Modificación de la participación sin pérdida de control

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

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

e) Pérdida de control

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

3.2. INMOVILIZADO MATERIAL

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

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

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

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

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

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

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

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

	Años de vida útil
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	10 años

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

3.3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

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

	Años de vida útil
B&B Granada	33 años
Resto construcciones	40 años

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

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

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

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

3.4. DETERIORO DE VALOR DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

3.5. ACTIVOS FINANCIEROS

Clasificación

Se componen básicamente de:

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

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

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

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

Cancelación

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

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

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

3.6. DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS

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

Instrumentos de deuda

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

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

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

Instrumentos de patrimonio

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

3.7. PASIVOS FINANCIEROS

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

Instrumentos financieros derivados

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

Cancelación

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

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

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

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

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

3.8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

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

- Flujos de efectivo: entrada o salida de dinero en efectivo y equivalentes de efectivo.
- Actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades ordinarias del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

- Actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

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

3.9. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

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

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

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

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

3.11. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

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

3.12. ARRENDAMIENTOS

Arrendamiento operativo (cuando el Grupo es el arrendador)

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

Arrendamiento operativo

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

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

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

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

3.13. ELEMENTOS PATRIMONIALES DE NATURALEZA MEDIOAMBIENTAL

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

3.14. PATRIMONIO NETO

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

3.15. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

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

NOTA 4. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, ha sido el siguiente:

Euros	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Coste				
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	228.700	-	228.700
Total coste	-	228.700	-	228.700
Amortización Acumulada				
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	(122.922)	-	(122.922)
Total amortización acumulada	-	(122.922)	-	(122.922)
Valor Neto Contable	-	105.778	-	105.778

La totalidad de elementos de inmovilizado material corresponden a la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U.

a) Pérdidas por deterioro de inmovilizados materiales individuales

Durante el periodo no se han producido pérdidas por deterioro de elementos de inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

Al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados en uso por importe de 70.487 euros, correspondientes a equipos para procesos de información de la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

c) *Otra información*

Al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 no existen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizado.

No se han recogido revalorizaciones ni actualizaciones de valor en ningún elemento de inmovilizado, y no existen elementos de inmovilizado material que no se encuentren afectos a la explotación.

Durante el periodo no se han recibido subvenciones de capital destinadas a financiar inmovilizado material. No se han capitalizado intereses y diferencias de cambio.

No existen activos fijos materiales sujetos a garantías, reversión, embargos o litigios a 31 de diciembre de 2018. Asimismo, tampoco existen activos fijos obtenidos a través de donaciones.

Ninguna de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación posee elementos de inmovilizado material situados fuera del país de domicilio de dichas sociedades.

No existen costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación que se hayan incluido como mayor valor de los activos.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 los Administradores estiman que la cobertura es suficiente.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresada en Euros)

NOTA 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Coste				
Terrenos	-	166.543.274	(716.991)	165.826.283
Construcciones	-	285.502.909	(2.944.231)	282.558.678
Total coste	-	452.046.183	(3.661.222)	448.384.961
Amortización Acumulada				
Construcciones	-	(5.355.746)	12.175	(5.343.571)
Total amortización acumulada	-	(5.355.746)	12.175	(5.343.571)
Valor Neto Contable	-	446.690.437	(3.649.047)	443.041.390

Las bajas del periodo corresponden fundamentalmente a la venta del hotel AC Palacio del Carmen, realizada el 22 de marzo de 2018, realizada por la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. En virtud de dicha transacción, se ha reconocido un beneficio a 31 de diciembre de 2018 por importe de 878.788 euros (ver Nota 15.f).

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

a) Detalle de compras y adquisiciones del periodo

El desglose y composición de las adiciones en patrimonio inmobiliario del Grupo durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, es el siguiente (en euros):

Fecha de adquisición	Sociedad	Inmueble	Ciudad	Precio de adquisición	Otros movimientos	Total altas del periodo
21/02/2018	Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	16.326.263	-	16.326.263
07/02/2018 (2)	Ibson Investment S.L. (*)	Ibersol Son Calió Mar	Palmanova (Islas Baleares)	16.456.685	22.518	16.479.203
07/02/2018 (2)	Nuzzi Investments S.L. (*)	Ibersol Antemare Spa	Sitges (Barcelona)	10.089.845	13.018	10.102.863
07/02/2018 (2)	Gondar Investments, S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Sevilla Forum	Sevilla	6.596.217	14.050	6.610.267
07/02/2018 (2)	Blaydon Investments S.L. (*)	AC Hotel by Marriott General Álava	Vitoria	5.752.938	17.562	5.770.500
07/02/2018 (2)	Blue Star Investments S.L. (*)	Sol Costa Atlantis	Santa Cruz de Tenerife	31.602.416	20.481	31.622.897
07/02/2018 (2)	Sherwood Manager S.L. (*)	Eurostars Rey Don Jaime	Valencia	22.602.466	160.336	22.762.802
07/02/2018 (2)	Clayton Management S.L. (*)	Fergus Club Europa	Peguera (Islas Baleares)	30.064.835	45.345	30.110.180
07/02/2018 (2)	Norton Management S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	Sevilla	4.913.370	66.494	4.979.864
07/02/2018 (1) (2)	Norton Management S.L. (*)	Hotel AC Palacio del Carmen	Santiago de Compostela	3.592.843	10.261	3.603.104
07/02/2018 (2)	Ralston Management S.L. (*)	Complejo Sol Calas	Mallorca	53.769.379	593.837	54.363.216
07/02/2018 (2)	Baltos Management S.L. (*)	Eurostars Las Salinas	Fuerteventura	34.175.923	44.397	34.220.320
07/02/2018 (2)	Rockwood Management, S.L. (*)	Sol Falcó	Menorca	30.168.118	59.963	30.228.081
55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018 (3)	Bukasa Gestión, S.L. (**)	AC Autograph Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lleida)	17.682.623	41.593	17.724.216
55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018 (3)	Bukasa Gestión, S.L. (**)	AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma	Palma de Mallorca	7.212.225	14.562	7.226.787
07/02/2018 (3)	Valmy Management, S.L. (**)	Santo Domingo	Madrid	47.556.554	208.627	47.765.181
22/03/2018 (4)	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	B&B Granada	Granada	4.221.560	(68.376)	4.153.184
11/07/2018	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Meliá Sevilla	Sevilla	40.528.274	840.413	41.368.687
11/07/2018	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol Jandía Mar	Fuerteventura	13.708.179	234.238	13.942.417
11/07/2018	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol La Palma	La Palma	19.216.396	4.820.472	24.036.868
11/07/2018	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Las Villas del Bahía del Duque	Fuerteventura	25.021.994	269.668	25.291.662
22/03/2018 (5)	AC Hotel Jerez, S.L. (*)	B&B Jerez	Jerez de la Frontera (Cádiz)	3.348.237	9.384	3.357.621
	Total			444.607.340	7.438.843	452.046.183

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

(1) El hotel AC Palacio del Carmen fue posteriormente vendido y dado de baja, con fecha 22 de marzo de 2018.

(2) Esta cartera de activos fueron adquiridos mediante la operación de fecha 7 de febrero de 2018, por la cual, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de la sociedad luxemburguesa Arvel S.à.r.l. (Nota 1 b).

(3) Esta cartera de activos fueron adquiridos mediante la operación de fecha 7 de febrero de 2018, por la cual, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de la sociedad luxemburguesa Amble S.à.r.l. (Nota 1 b).

(4) Esta cartera de activos fueron adquiridos mediante la operación de fecha 22 de marzo de 2018, por la cual, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de la sociedad Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (Nota 1 b).

(5) Esta cartera de activos fueron adquiridos mediante la operación de fecha 22 de marzo de 2018, por la cual, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de la sociedad Atom Hotel Estadio de Jerez, S.L.U. (Nota 1 b).

(*) Sociedades posteriormente absorbidas por Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (ver Nota 23).

(**) Sociedades posteriormente absorbidas por New Sanom, S.L.U. (ver Nota 23).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en Euros)

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

El desglose y composición por conceptos del patrimonio inmobiliario del Grupo a 31 de diciembre de 2018, es el siguiente (en euros):

Fecha de adquisición	Sociedad	Inmueble	Coste terrenos	Coste construcciones	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto contable
21/02/2018	Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Alegria Costa Ballena	3.037.109	13.289.154	(276.857)	-	16.049.406
07/02/2018	Ibson Investment S.L. (*)	Ibersol Son Calió Mar	7.151.681	9.327.522	(194.323)	-	16.284.880
07/02/2018	Nuzzi Investments S.L. (*)	Ibersol Antemare Spa	4.775.817	5.327.046	(110.980)	-	9.991.883
07/02/2018	Gondar Investments, S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Sevilla Forum	1.408.381	5.201.885	(108.373)	-	6.501.893
07/02/2018	Blaydon Investments S.L. (*)	AC Hotel by Marriott General Álava	3.167.421	2.603.080	(54.231)	-	5.716.270
07/02/2018	Blue Star Investments S.L. (*)	Sol Costa Atlantis	16.469.727	15.153.172	(315.691)	-	31.307.208
07/02/2018	Sherwood Manager S.L. (*)	Eurostars Rey Don Jaime	5.968.156	16.794.646	(347.967)	-	22.414.835
07/02/2018	Clayton Management S.L. (*)	Fergus Club Europa	12.722.277	17.387.903	(362.248)	-	29.747.932
07/02/2018	Norton Management S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	1.770.028	3.151.713	(65.661)	-	4.856.080
07/02/2018	Ralston Management S.L. (*)	Complejo Sol Calas	6.146.728	48.216.487	(974.382)	-	53.388.833
07/02/2018	Baltos Management S.L. (*)	Eurostars Las Salinas	12.802.906	21.417.414	(434.045)	-	33.786.275
07/02/2018	Rockwood Management, S.L. (*)	Sol Falcó	7.852.543	22.375.538	(466.157)	-	29.761.924
55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018	Bukasa Gestión, S.L. (**)	AC Autograph Baqueira Ski Resort	5.979.897	11.744.318	(244.673)	-	17.479.542
55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018	Bukasa Gestión, S.L. (**)	AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma	2.585.590	4.641.197	(96.692)	-	7.130.095
07/02/2018	Valmy Management, S.L. (**)	Santo Domingo	27.646.343	19.995.476	(486.218)	-	47.155.601
22/03/2018	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	B&B Granada	1.074.571	3.078.614	(69.269)	-	4.083.916
11/07/2018	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Meliá Sevilla	20.142.454	21.226.233	(260.075)	-	41.108.612
11/07/2018	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol Jandía Mar	7.811.147	6.131.269	(75.089)	-	13.867.327
11/07/2018	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol La Palma	7.395.061	16.765.174	(147.767)	-	24.012.468
11/07/2018	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Las Villas del Bahía del Duque	9.918.446	15.373.216	(189.918)	-	25.101.744
22/03/2018	AC Hotel Jerez, S.L. (*)	B&B Jerez	-	3.357.621	(62.955)	-	3.294.666
Total			165.826.283	282.558.678	(5.343.571)	-	443.041.390

(*) Sociedades absorbidas por Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (ver Nota 23)

(**) Sociedades absorbidas por New Sanom, S.L.U. (ver Nota 23)

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

c) Pérdidas por deterioro

Durante el periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de diciembre de 2018 no se han producido pérdidas por deterioro ni reversiones de deterioro de valor de elementos de inversiones inmobiliarias.

El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos independientes, siendo la fecha de valoración en todos los casos el 31 de diciembre de 2018.

Las valoraciones han sido realizadas por Ernst & Young.

El detalle de las valoraciones realizadas para cada inmueble es el siguiente:

	Inmueble	Ciudad	Valor de tasación (Euros) (1)	Exit Yield (%) (2)	Tasa descuento (%) (3)
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	16.500.000	6,54% (4)	8,37% (4)
Ibson Investment S.L. (*)	Ibersol Son Calió Mar	Palmanova (Islas Baleares)	23.400.000	6,48% (4)	8,13% (4)
Nuzzi Investments S.L. (*)	Ibersol Antemare Spa	Sitges (Barcelona)	10.100.000	6,35%	8,12%
Gondar Investments, S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Sevilla Forum	Sevilla	6.200.000	6,12%	7,89%
Blaydon Investments S.L. (*)	AC Hotel by Marriott General Álava	Vitoria	5.900.000	6,36%	8,14%
Blue Star Investments S.L. (*)	Sol Costa Atlantis	Santa Cruz de Tenerife	34.100.000	6,75%	8,57%
Sherwood Manager S.L. (*)	Eurostars Rey Don Jaime	Valencia	27.000.000	5,34%	7,13%
Clayton Management S.L. (*)	Fergus Club Europa	Peguera (Islas Baleares)	31.300.000	6,41%	8,16%
Norton Management S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	Sevilla	5.500.000	5,69%	7,40%
Ralston Management S.L. (*)	Complejo Sol Calas	Mallorca	58.800.000	7,00%	8,31%
Baltos Management S.L. (*)	Eurostars Las Salinas	Fuerteventura	34.000.000	6,25% (4)	8,11% (4)
Rockwood Management, S.L. (*)	Sol Falcó	Menorca	30.500.000	6,75%	8,07%
Bukasa Gestión, S.L. (**)	AC Autograph Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lleida)	18.400.000	6,75% (4)	8,61% (4)
Bukasa Gestión, S.L. (**)	AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma	Palma de Mallorca	11.500.000	5,85%	7,46%
Valmy Management, S.L. (**)	Santo Domingo	Madrid	52.200.000	5,00%	6,86%
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	B&B Granada	Granada	4.300.000	6,00%	7,86%
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Meliá Sevilla	Sevilla	50.800.000	5,34%	7,13%
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol Jandía Mar	Fuerteventura	26.300.000	6,44%	8,67%
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol La Palma	La Palma	32.600.000	6,75%	8,44%
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Las Villas del Bahía del Duque	Fuerteventura	27.100.000	5,25%	7,11%
AC Hotel Jerez, S.L. (*)	B&B Jerez	Jerez de la Frontera	3.600.000	6,25%	8,11%
Total			510.100.000		

(*) Sociedades absorbidas por Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (ver Nota 23)

(**) Sociedades absorbidas por New Sanom, S.L.U. (ver Nota 23)

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

(2) Rentabilidad de salida ponderada al finalizar el escenario temporal de flujos de caja en función de la duración y condiciones del contrato de arrendamiento, obtenida a través de la capitalización de la renta mínima garantizada y la renta variable del último año. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

(3) Tasa de descuento ponderada atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

(4) En el caso particular de estos hoteles, los locales comerciales, residencias anexas y/o aparcamientos se han valorado de manera independiente, aplicando unas exit yield y tasas de descuento ligeramente diferentes a las del inmueble principal.

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

La metodología de valoración adoptada por EY para la determinación del valor razonable del patrimonio inmobiliario del Grupo ha sido el método de descuento de flujos esperados de caja en función de la duración y condiciones del contrato de arrendamiento, y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.) además de contrastar la información con evidencia de comparables. En el caso específico de AC Autograph Baqueira Ski Resort, el cual incluye además del hotel en sí, un aparcamiento y un edificio residencial, la metodología aplicada para valorar ambos activo ha sido la de comparación.

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

d) Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Las inversiones inmobiliarias registradas en este epígrafe garantizan mediante hipotecas los préstamos descritos en la nota 13 de esta memoria consolidada.

e) Seguros

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

f) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2018 no existen elementos totalmente amortizados.

g) Otra información

A 31 de diciembre de 2018 no existen compromisos de compra o de venta de inversiones inmobiliarias.

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 no se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio relacionados con elementos de inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2018 no existen inversiones inmobiliarias sujetas a embargos, litigios u otras restricciones para su uso.

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

NOTA 6. ARRENDAMIENTOS

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

La totalidad de las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los ingresos procedentes de dichos arrendamientos han ascendido a 24.694.708 euros en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018.

Los contratos de arrendamiento tienen una duración entre 5 y 20 años, no habiendo cuotas contingentes. Los contratos establecen una renta mínima garantizada que dependiendo del hotel se ha fijado entre 255.000 euros y 3.060.000 euros en caso de que la renta variable no llegue a cierta cantidad.

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

- Una horquilla que oscila entre el 10% y el 26%, dependiendo del hotel, sobre los ingresos totales, o
- Una horquilla que oscila entre el 10% y el 26% dependiendo si los ingresos corresponden sobre los ingresos por habitación, por "food and beverage" o por otros departamentos (parking).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre 2018 es el siguiente, siguiendo el criterio de la renta mínima:

Euros	31/12/2018
En un año	26.179.051
Entre uno y cinco años	98.030.430
Más de cinco años	117.206.792
Total	241.416.273

Además de la dotación a la amortización desglosada en la Nota 5, los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias ascienden a 1.862.843 euros, correspondientes fundamentalmente al Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

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

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

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

Ninguna de las sociedades del Grupo ha realizado operaciones relevantes de arrendamiento financiero durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, ni mantiene vivos saldos significativos o compromisos por este concepto a 31 de diciembre de 2018 en los que actúen como arrendadoras.

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

No existen operaciones relevantes de arrendamiento financiero durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, ni existen saldos significativos por este concepto a 31 de diciembre de 2018.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresada en Euros)

NOTA 7. 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", es el siguiente:

Euros	Créditos, derivados y otros	Total
	31/12/2018	31/12/2018
Activos financieros no corrientes		
Préstamos y partidas a cobrar	1.022.798	1.022.798
Total activos financieros no corrientes	1.022.798	1.022.798
Activos financieros corrientes		
Préstamos y partidas a cobrar	1.763.025	1.763.025
Total activos financieros corrientes	1.763.025	1.763.025
Total activos financieros	2.785.823	2.785.823

b) Desglose por vencimientos

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

Euros	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Cuentas a cobrar terceros	1.546.065	-	-	-	-	-	1.546.065
Otras inversiones financieras	216.960	-	-	-	-	1.022.798	1.239.758
- Otros activos financieros	216.960	-	-	-	-	1.022.798	1.239.758
Total activos financieros	1.763.025	-	-	-	-	1.022.798	2.785.823

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

c) Desglose de préstamos y partidas a cobrar por conceptos

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

Euros	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo	
Otros activos financieros a largo plazo	1.022.798
Total no corrientes	1.022.798
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo	
Clientes	1.477.544
Deudores varios	68.521
Otros activos financieros	216.960
Total corrientes	1.763.025
Total	2.785.823

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

A 31 de diciembre de 2018 el Grupo aún no ha depositado en los organismos correspondientes todas las fianzas recibidas, al no haber expirado aún el plazo legal para algunas de ellas, si bien el Grupo considera que el 100% de las fianzas recibidas serán depositadas antes de que expire dicho plazo.

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

d) Correcciones valorativas por deterioro

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

Euros	Nota	31/12/2018
Saldo inicial		
Altas por adquisición		(122.955)
Dotaciones / reversiones	15	29.147
Saldo final		(93.808)

Esta provisión ha sido dotada por la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U.

e) Desglose de saldos por moneda

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

NOTA 8. EXISTENCIAS

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

Ninguna de las sociedades del Grupo mantiene existencias de materias primas, productos terminados u otros aprovisionamientos, ni ha realizado compra alguna por estos conceptos durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018.

A 31 de diciembre de 2018 ninguna de las sociedades del Grupo tiene compromisos de compra o venta de existencias.

NOTA 9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 diciembre de 2018 se desglosa del siguiente modo:

(Euros)	31/12/2018
Efectivo	31.451.802
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	31.451.802

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

A 31 de diciembre de 2018 no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

NOTA 10. PATRIMONIO NETO – FONDOS PROPIOS

a) Capital escriturado

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresada en Euros)

El detalle del capital y prima de emisión de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Euros	31/12/2018
Capital escriturado	24.837.500
Prima de emisión	222.997.500
	247.835.000

El detalle de los principales accionistas al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	31/12/2018
Bankinter, S.A.	5,36%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	2,01%
<i>Subtotal Grupo Bankinter</i>	<i>7,37%</i>
Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L.	3,74%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.	5,07%
Mistral Iberia Real Estate, S.A.	5,15%
	26,40%

b) Prima de emisión y reservas

El desglose de las reservas y resultados de ejercicios anteriores del Grupo a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Euros	31/12/2018
Prima de Emisión	222.997.500
Otras reservas y resultados de ejercicios anteriores	(2.478.350)
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	1.410.650
Total Prima de emisión y Reservas	221.929.800

Prima de emisión

La prima es de libre distribución (ver apartado a anterior).

Reserva legal

La reserva legal ha de dotarse de conformidad con el artículo 274 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba la Ley de Sociedades de Capital, y que establece que debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante no ha dotado importe alguno en concepto de reserva legal.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresada en Euros)

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

El desglose del saldo de la cuenta "Reservas en sociedades consolidadas por integración global" a 31 de diciembre de 2018, en función de las sociedades que lo originan, es el siguiente:

	31/12/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	1.319.432
New Sanom, S.L.U.	91.218
Total	1.410.650

Otras reservas

Esta partida está compuesta por el registro de los honorarios y gastos por la constitución y ampliación de capital de la Sociedad. 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, sin incluir el valor de la participación que el Gestor Socimi (Bankinter, S.A.) y la empresa del grupo del gestor inmobiliario (Global Myner Advisors Capital Invest, S.L.), tomen en el capital social de la Sociedad neto de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición; el importe de esta comisión asciende a 2.478.350 euros.

NOTA 11. RESULTADO DEL PERIODO

a) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2018, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Socios, es la siguiente:

Euros	31/12/2018
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias – Beneficios / (pérdidas)	2.754.631
	2.754.631
Aplicación	
Dividendos	2.479.168
Reserva legal	275.463
	2.754.631

Se propone a la Junta que, una vez constatado que se han cubierto las atenciones previstas por la Ley, recogidas en el artículo 273 de la Ley de Sociedades de Capital, o los estatutos; y que, por lo tanto, el valor del patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto, no resulta inferior al capital social, un reparto de dividendos con cargo a: i) los beneficios del ejercicio 2018, una vez aplicados los resultados de la Sociedad, de conformidad con el párrafo anterior, en la cantidad de DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO EUROS (2.479.168€); y ii) las reservas disponibles de la Sociedad, de prima de emisión, en la cantidad de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS (4.955.882 €) que se aplicará a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

b) Limitaciones a la distribución de dividendos

Las reservas designadas en la Nota 10 como de libre distribución, así como los resultados del ejercicio, están sujetas a las limitaciones para su distribución que se exponen a continuación:

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

c) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de diciembre de 2018, es la siguiente (expresado en euros):

Beneficios/ (pérdidas)	31/12/2018
Atom Hoteles Socimi, S.A.	1.088.267
New Sanom, S.L.U.	(194.522)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U	(1.061.916)
New Sanom Iberia, S.L.U.	33.941
Valmy Management, S.L.	1.457.402
Total	1.323.172

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

NOTA 12. SOCIOS EXTERNOS

El movimiento por sociedades consolidadas, del saldo de los capítulos "Socios Externos" del balance consolidado a 31 de diciembre de 2018 y "Resultado atribuido a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Euros	Valmy Management, S.L.	Total
Saldo inicial	-	-
Entradas en el momento de la adquisición (*)	3.279.059	3.279.059
Participación en el resultado del periodo	350.034	350.034
Saldo a 31 de diciembre de 2018	3.629.093	3.629.093

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

El detalle de aquellas entidades vinculadas al Grupo sin pertenecer a éste, que directamente o mediante entidades dependientes, poseen una participación en el patrimonio neto de alguna entidad del Grupo al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

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

NOTA 13. PASIVOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

Euros	Deudas con entidades de crédito 31/12/2018	Derivados y otros 31/12/2018	Total 31/12/2018
Pasivos financieros no corrientes			
Débitos y partidas a pagar	217.848.759	3.326.941	221.175.700
Total pasivos financieros no corrientes	217.848.759	3.326.941	221.175.700
Pasivos financieros corrientes			
Débitos y partidas a pagar	3.134.360	2.850.804	5.985.164
Total pasivos financieros corrientes	3.134.360	2.850.804	5.985.164
Total pasivos financieros	220.983.119	6.177.745	227.160.864

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

b) Desglose por vencimientos

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

Euros	2019	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Préstamos	3.134.360	2.316.178	2.355.546	2.395.596	193.556.342	23.438.723	227.196.745
Derivados	1.701.438	-	-	-	-	-	1.701.438
Deudas comerciales	1.108.063	-	-	-	-	-	1.108.063
Otros pasivos financieros	41.303	-	-	-	-	3.326.941	3.368.244
Total terceros	5.985.164	2.316.178	2.355.546	2.395.596	193.556.342	26.765.664	233.374.490
Total pasivos financieros	5.985.164	2.316.178	2.355.546	2.395.596	193.556.342	26.765.664	233.374.490

c) Desglose de débitos y partidas a pagar por conceptos

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

Euros	Nota	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	I	217.848.759
Otros pasivos financieros a largo plazo	II	3.326.941
Total no corrientes		221.175.700
Débitos y partidas a pagar a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	I	3.134.360
Proveedores		76.088
Acreedores varios		1.031.975
Derivados	III	1.701.438
Otros pasivos financieros		41.303
Total corrientes		5.985.164
Total		227.160.864

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

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

Sociedad	Entidad prestataria	Nota	Corriente	No corriente	Total
Atom Hoteles Socimi, S.A.	Bankia	a)	457.849	6.684.740	7.142.589
Valmy Management, S.L.	Banco Sabadell	b)	1.819.585	26.257.645	28.077.230
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Deutsche Bank	c)	833.437	184.906.374	185.739.811
New Sanom, S.L.U.			23.489	-	23.489
Total			3.134.360	217.848.759	220.983.119

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

a) Préstamo hipotecario al que la Sociedad Dominante se subrogó en la posición de prestatario en la operación de adquisición del Hotel Alegría Costa Ballena. En el contrato de compraventa de dicho hotel se establece que el préstamo se sigue pagando por cuenta del anterior prestatario (Nicer Global Plus, S.L.), y éste realiza una refacturación del mismo a la Sociedad Dominante.

Este préstamo tiene una duración de 15 años, con vencimiento en 2032 y devenga un tipo de interés nominal fijo del 2,15%. La financiación tiene una amortización mensual del principal tras una carencia de 12 meses. El préstamo está garantizado por (i) hipoteca sobre el inmueble en que se encuentra el Hotel Costa Ballena, y (ii) cesión a favor de la entidad financiera de las rentas devengadas en virtud del contrato de arrendamiento del hotel. El desglose de los vencimientos del principal de los próximos años es el siguiente:

Euros	2019	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Bankia	457.849	467.787	477.945	488.322	498.927	4.751.759	7.142.589
Total	457.849	467.787	477.945	488.322	498.927	4.751.759	7.142.589

b) Préstamo concedido a la sociedad dependiente el 7 de julio de 2017 por el Banco Sabadell, por un importe de 30.000.000 euros para financiar la adquisición del Santo Domingo, en Madrid. El préstamo tiene una duración de 15 años y devenga un tipo de interés de Euribor + 1,75%. La financiación tiene una amortización mensual. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Santo Domingo.

El detalle de los vencimientos del principal de los próximos años es el siguiente:

Euros	2019	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Banco Sabadell	1.819.585	1.848.391	1.877.601	1.907.274	1.937.415	18.686.964	28.077.230
Total	1.819.585	1.848.391	1.877.601	1.907.274	1.937.415	18.686.964	28.077.230

c) Préstamo hipotecario de 191.120.000 euros concedido por Deutsche Bank el 10 de julio de 2018 a la sociedad dependiente con el objetivo de:

- Unificar y refinanciar la deuda que las distintas sociedades afectadas por el proceso de fusión descrito en la Nota 23 poseían con otras entidades bancarias.
- Refinanciar la deuda que la sociedad dependiente Bukasa Gestión, S.L. (posteriormente absorbida por New Sanom, S.L.U., ver Nota 23) tenía con otra entidad bancaria.
- Financiar la adquisición, por parte de la Sociedad, de tres nuevos hoteles en Sevilla, Jandía (Fuerteventura) y Santa Cruz de Tenerife, así como 22 villas en Fuerteventura.
- Financiar la reforma de los hoteles Sol La Palma y Sol Jandía Mar.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresada en Euros)

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

La financiación cuenta con las siguientes garantías reales (i) promesa de hipoteca de los inmuebles propiedad de la Sociedad Dominante y la dependiente New Sanom, S.L.U., que se otorgaría a requerimiento de Deutsche Bank, (ii) prenda de las participaciones sociales de las dependientes Atom Iberia, S.L.U. y New Sanom, S.L.U., (iii) prenda de los derechos de crédito derivados de cuentas bancarias de las dependientes Atom Iberia, S.L.U. y New Sanom, S.L.U., (iv) prenda de derechos de crédito de contratos suscritos por las dependientes Atom Iberia, S.L.U. y New Sanom, S.L.U., y (v) prenda de derechos de crédito derivados de préstamos intragrupo y pólizas de seguros suscritas por la Sociedad Dominante.

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

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

La financiación permite el pago de dividendos por Atom Iberia, S.L.U. y New Sanom, S.L.U. en efectivo siempre que las mismas estén cumpliendo las obligaciones previstas en el contrato.

Los gastos financieros devengados por las deudas con entidades de crédito durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido los siguientes:

Sociedad	Entidad prestataria	Nota	Euros
Atom Hoteles Socimi, S.A.	Bankia		135.821
Valmy Management, S.L.	Banco Sabadell		486.988
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Deutsche Bank (*)		4.046.819
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Otros (**)		2.625.141
New Sanom Iberia, S.L.U.	Otros (**)		178.196
Total		16	7.472.965

(*) La deuda de Atom Hoteles Iberia, S.L.U. con Deutsche Bank corresponde con los gastos financieros devengados en 2018 del préstamo, la valoración del Swap y las comisiones del Swap.

(**) En "Otros" se incluyen, principalmente, los gastos financieros generados por las deudas con entidades de crédito ya canceladas merced a la reunificación y refinanciación de deudas con Deutsche Bank, explicada en el apartado c) anterior.

II) Dentro del epígrafe de otros pasivos financieros a largo plazo el Grupo registra las fianzas recibidas por parte de sus arrendatarios.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

III) Este importe corresponde a la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. por un derivado financiero, que no califica de cobertura contable, que dicha Sociedad ha contratado con el objeto de cubrir el riesgo de tipo de interés al que está la valoración del derivado a 31 de diciembre de 2018.

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 2018:

Nominal vivo	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
152.896.000	19/07/2018	11/07/2023	1.701.438

c) Desglose de saldos por moneda

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

d) Información sobre plazos de pago a proveedores

El Grupo, de conformidad con el deber de información relativa a los aplazamientos de pago efectuados a proveedores estipulado en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, suministra la siguiente información relativa al importe de los pagos por operaciones comerciales realizados durante el periodo y pendientes de pago al cierre en relación con los plazos máximos legales previstos es el siguiente:

	31/12/2018
(Días)	
Periodo medio de pago a proveedores	29
Ratio de operaciones pagadas	27
Ratio de operaciones pendientes de pago	128
(Euros)	
Total pagos realizados	17.313.896
Total pagos pendientes	708.544

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresada en Euros)

NOTA 14. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas

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

Euros	31/12/2018
Otros créditos con las Administraciones Públicas	
Atom Hoteles SOCIMI, S.A	1.237.232
New Sanom, S.L.U.	59.603
Valmy Management, S.L.	38
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	1.387.902
Total	2.684.775
Otras deudas con las Administraciones Públicas	
Atom Hoteles SOCIMI, S.A	(335.768)
New Sanom, S.L.U.	(79.776)
Valmy Management, S.L.	(206.104)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	(1.286.034)
New Sanom Iberia, S.L.	(11.314)
Total	(1.918.996)

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

Euros	31/12/2018
Activo por impuesto corriente	40
Otros créditos con las Administraciones Públicas	2.684.735
Hacienda Pública Deudora por IVA	2.106.350
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos	578.385
Total saldos deudores con Administraciones Públicas	2.684.775
Pasivo por impuesto corriente	(81.421)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(1.837.575)
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	(1.105)
Hacienda Pública Acreedora por retenciones practicadas	(38.632)
Hacienda Pública Acreedora por IVA	(1.774.748)
Hacienda Pública Impuesto Actividad Económica	(23.090)
Total	(1.918.996)

b) Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad Dominante es una SOCIMI (Sociedad Cotizada Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario), lo que significa que el tipo impositivo aplicable a los efectos del cálculo del Impuesto sobre Sociedades, es del 0%; por este motivo no se ha calculado provisión por Impuesto de Sociedades para el periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de diciembre de 2018.

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

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

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

Respecto a las sociedades dependientes New Sanom, S.L.U. y Atom Hoteles Iberia, S.L.U., a la fecha de cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, se consideran como una SUBSOCIMI cuya sociedad cabecera es la Sociedad Dominante, lo que significa que el tipo impositivo aplicable a los efectos del cálculo del Impuesto sobre Sociedades, es del 0%; por este motivo no se ha calculado provisión por Impuesto de Sociedades para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018 y el gasto por impuesto registrado corresponde en su totalidad a la baja de bases imponibles de ejercicios anteriores.

Respecto a la sociedad dependiente Valmy Management, S.L., de acuerdo con el artículo 10 de la LIS, la base imponible estará constituida por el importe de la renta obtenida en el periodo impositivo. El periodo impositivo de esta sociedad dependiente está comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.

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

Euros	31/12/2018
Atom Hoteles SOCIMI, S.A	-
New Sanom, S.L.U.	119.564
Valmy Management, S.L.	63.847
New Sanom Iberia, S.L.	11.314
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	2.236.334
Total gasto por impuesto de sociedades	2.431.059

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

Euros	31/12/2018
Impuesto corriente	63.847
Impuesto diferido	2.307.822
Otros ajustes de ejercicios anteriores	59.390
Total gasto por impuesto de sociedades	2.431.059

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

Euros	31/12/2018		Total
	Aumentos	Reducciones	
Beneficio/(pérdida) después de impuestos			1.323.172
Impuesto sobre Sociedades			(2.431.059)
Resultado contable antes de impuestos			3.754.231
Diferencias permanentes			(2.330.850)
- de las sociedades individuales	147.500	(2.478.350)	
- con origen en los ajustes por consolidación			
Diferencias temporarias de las sociedades individuales			
- con origen en el ejercicio			
- con origen en ejercicios anteriores			
- con origen en impuestos imputados contra Pat. Neto			
Base imponible (resultado fiscal)			1.423.381

Las diferencias permanentes por importe de 2.478.350 euros corresponden con los gastos de constitución y ampliación de capital registrados en el patrimonio neto (Nota 10).

Ninguna de las sociedades del grupo tiene diferencias temporarias, y las diferencias permanentes, por importe de 147.500 euros, corresponden en su totalidad a gastos no deducibles de la sociedad dependiente Valmy Management, S.L.

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

Euros	31/12/2018
Resultado contable antes de impuestos	3.754.231
Diferencias permanentes	(2.330.850)
Base imponible ajustada	1.423.381
Cuota fiscal (0%)	63.847
Deducciones en cuota	
Baja por impuestos diferidos	2.307.822
Otros ajustes de ejercicios anteriores	59.390
Gasto por impuesto sobre Sociedades	2.431.059

A 31 de junio de 2018, el Grupo ha dado de baja los activos por impuestos diferidos correspondientes principalmente a bases imponibles negativas de ejercicios anteriores de la dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. por importe de 2.307.822 euros.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

A 31 de diciembre de 2018, las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables, excepto la Sociedad Dominante y New Sanom Iberia, S.L.U., cuya constitución se ha producido en 2018. En opinión de los Administradores, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por las sociedades del Grupo.

NOTA 15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios consolidada del periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo, ascendió a 24.694.708 euros, de los que 818.458 euros pertenecen a la Sociedad Dominante.

Dichos ingresos corresponden en su totalidad a ingresos por arrendamientos, obtenidos en territorio nacional.

b) Otros ingresos de explotación

El Grupo registra en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" un importe de 191.718 euros correspondientes a la refacturación a los arrendatarios de determinados gastos que por su naturaleza son repercutidos a los mismos, tales como suministros y servicios directamente relacionados con la seguridad y el mantenimiento de los hoteles.

c) Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal del periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Euros	31/12/2018
Sueldos, salarios y asimilados	7.578
Cargas sociales	2.391
Total	9.969

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante del Grupo tiene un empleado, y la plantilla media durante el periodo ha sido de un empleado.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresada en Euros)

d) Otros gastos de explotación

El detalle de los conceptos registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Euros	Nota	31/12/2018
Reparaciones y conservación		75.361
Servicios profesionales independientes		5.904.751
Primas de seguros		401.486
Servicios bancarios		12.935
Publicidad y propaganda		6.857
Suministros		39
Otros servicios		68.040
Tributos		2.209.633
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	(29.147)
Otros gastos de gestión corriente		3.573
Total		8.653.528

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

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

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

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

Por esta razón, a la fecha de las presentes Cuentas Anuales consolidadas, la Sociedad Dominante tiene contratado un empleado.

A 31 de diciembre de 2018, el epígrafe de servicios profesionales independientes incluye 1.366.242 euros de honorarios fijos a favor de la Sociedad Bankinter, S.A. y 1.397.274 euros a favor de la Sociedad Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L. en virtud de los contratos dirección y gestión estratégica y gestión de negocio detallados anteriormente (Nota 18).

En el epígrafe de tributos, el principal concepto es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), por importe de 1.813.771 euros.

e) Dotación amortización

El detalle de los gastos registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Euros	Nota	31/12/2018
Inmovilizado material	4	122.922
Inversiones inmobiliarias	5	5.355.746
Total		5.478.668

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresada en Euros)

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

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada recoge, a 31 de diciembre de 2018, el resultado por la enajenación el día 22 de marzo de 2018 del Hotel AC Palacio del Carmen, perteneciente a la sociedad dependiente Norton Management, S.L. (posteriormente fusionada con Atom Hoteles Iberia, S.L.U.), y venta a AC Barcelona, S.L., operación que generó unos beneficios de 878.788 euros.

g) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

NOTA 16. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Euros	31/12/2018
Ingresos financieros:	
De valores negociables y otros instrumentos financieros con terceros	20.296
Total	20.296
Gastos financieros:	
Por deudas con terceros y entidades de crédito	(7.472.965)
Total	(7.472.965)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	
Resultados por enajenaciones y otras	(403.096)
Total	(403.096)
Total resultado financiero	(7.855.765)

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

Los gastos financieros por deudas con terceros corresponden a gastos devengados en las diferentes sociedades del Grupo por las deudas con entidades de crédito descritas en la Nota 13.

En el epígrafe de resultados por enajenaciones de instrumentos financieros se incluyen 403.096 euros correspondientes a las pérdidas generadas por una operación de compraventa de acciones realizada por Baffy Management, S.L. (posteriormente absorbida por New Sanom, S.L.U.), el día 2 de febrero de 2018 por la transmisión a través de permuta de acciones que representan el 40% de Valmy Management, S.L. a una sociedad tercera.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

NOTA 17. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

A 31 de diciembre de 2018 ninguna de las sociedades del Grupo está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

b) Avaluos

El Grupo tiene un aval a favor del Ayuntamiento de Jerez, por importe de 24.000 euros. Es el único aval que tiene a fecha 31 de diciembre de 2018.

NOTA 18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

a) Transacciones con partes vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Euros	Recepción de servicios
Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L. (GMA)	1.397.274
Bankinter	1.366.242
Total	2.763.516

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 no se han realizado otras transacciones con partes vinculadas (ventas de bienes y prestación de servicios, gastos de explotación, ingresos financieros, gastos financieros, recepción de dividendos...).

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

Euros	Recepción de servicios
Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L.	2.650.000
Total	2.650.000

b) Saldos con empresas vinculadas

A 31 de diciembre de 2018 no existe saldo pendiente de cobro por Valmy a Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

c) Consejo de Administración y Alta Dirección

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

La Sociedad Dominante cuenta con un solo empleado, pero no relativo a Alta Dirección, por lo que las funciones de Alta Dirección son ejercidas por el Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2018 se han devengado 20.020 euros en concepto de dietas y remuneraciones a favor del Consejo de Administración de la Sociedad. Asimismo, tampoco disfruta de ningún tipo anticipo de préstamo, seguro de vida, plan de pensiones ni beneficio por ningún otro concepto. Asimismo, tampoco disfruta de ningún tipo anticipo de préstamo, seguro de vida, plan de pensiones ni beneficio por ningún otro concepto. Los administradores solidarios no han percibido retribución alguna. Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2018.

	Hombres	Mujeres
Presidente	1	-
Consejero	4	1
Secretario	1	-
Total	6	1

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

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

NOTA 19. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Las actividades del Grupo exponen al mismo a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés, riesgo de precio y riesgo de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

a) Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito es la siguiente:

Euros	31/12/2018
Inversiones financieras a largo plazo	1.022.798
Inversiones financieras a corto plazo	216.960
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.546.065
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	31.451.802
	34.237.625

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

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

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

- Saldos relacionados con inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 7).
- Saldos relacionados con créditos a empresas vinculadas (Notas 7 y 18).
- Saldos relacionados con deudores y cuentas a cobrar (Nota 7).

b) Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición del Grupo al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a las deudas con entidades de crédito (ver Nota 13).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

Riesgo de tipo de cambio

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

NOTA 20. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

La actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo no es agresiva con el medioambiente. Por ello, el Grupo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio consolidado, con la situación financiera o con los resultados consolidados del Grupo.

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

NOTA 21. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 150.000 euros, así como 30.000 euros por otros servicios de verificación.

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios de verificación ascendieron a 181.000 euros.

NOTA 22. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

a) Información por segmentos de negocio

La actividad principal del Grupo consiste en el arrendamiento de inmuebles, no existiendo ningún otro segmento diferenciado de operaciones que suponga un 10% o más del importe neto de la cifra de negocios y/o de la suma de todos los activos, sobre el que haya que informar separadamente según establece el artículo 84 del Real Decreto 1159/2010 sobre Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

b) Importe neto de la cifra de negocios por segmentos geográficos

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del grupo ha sido obtenido íntegramente en España.

c) Clientes principales

Los clientes a los que se le hayan facturado importes iguales o superiores al 10% del importe neto de la cifra de negocios sobre el que haya que informar separadamente según establece el artículo 84 del Real Decreto 1159/2010 sobre Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, son los siguientes:

	Euros
Meliá Hoteles Internacional	10.369.229
Grupo Hoteles AC (*)	2.510.434
Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A.	2.650.000
Resto de clientes	9.165.045
Total	24.694.708

(*) Importe facturado a través de seis compañías del Grupo Hoteles AC.

Estos tres clientes principales representan el 62,9% del importe neto de la cifra de negocios consolidada del Grupo.

A nivel desagregado, Meliá Hoteles Internacional y el Grupo Hoteles AC representan el 52,2% del importe neto de la cifra de negocios de la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. A su vez, el Grupo Hoteles AC representa el 93,3% del importe neto de la cifra de negocios de la sociedad dependiente New Sanom, S.L.U., y el cliente Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A. representa el 100% de los ingresos de la sociedad dependiente Valmy Management, S.L.

NOTA 23. FUSIONES

La Sociedad Dominante es cabecera, y posee el 100% de las participaciones del grupo de sociedades formado por New Sanom, S.L.U., New Sanom Iberia, S.L.U. y Atom Hoteles Iberia, S.L.U (Antigua Atom Hotel Estación Granada, S.L.U.) (ver Nota 1).

Con fecha 14 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante decidió la aprobación del proyecto de fusión de sociedades gemelas y transfronteriza de las siguientes compañías que conformaban un grupo a la fecha:

- Por un lado, Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (Antigua Atom Hotel Estación Granada, S.L.U.) absorbe las siguientes compañías: Atom Hotel Estadio de Jerez, S.L.U., Arvel S.à.r.l., Ibson Investments, S.L.U., Nuzzi Investments, S.L.U., Blue Star Investments, S.L.U., Gondar Investments, S.L.U., Blaydon Investments, S.L.U., Sherwood Management, S.L.U., Clayton Management, S.L.U., Ralston Management, S.L.U., Baltos Management, S.L.U., Rockwood Management, S.L.U. y Norton Management S.L.U., las cuales dependían al 100% de forma directa o indirecta de la Sociedad Dominante.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

- Por otro lado, New Sanom, S.L.U. absorbe las siguientes compañías: Amble S.à.r.l., Baffi Management S.L y Bukasa Gestión S.L, esta última participada al 100% por New Sanom, S.L.U., y todas ellas dependientes al 100% de forma directa o indirecta de la Sociedad Dominante.

Con fecha 21 de junio de 2018, se eleva ante notario la escritura de fusión mediante la modalidad de absorción.

Con fecha 6 de julio de 2018, se inscribe en el Registro Mercantil la escritura de fusión por absorción complementaria de todas las sociedades mencionadas en los párrafos anteriores.

A continuación, se describen ambas operaciones con mayor detalle:

a) Atom Hoteles Iberia, S.L.U.

Con fecha 14 de mayo de 2018, la Sociedad Dominante (y Socio Único de esta Sociedad) decidió la aprobación del proyecto de fusión de las siguientes compañías: Atom Hotel Estadio de Jerez, S.L.U. y Arvel S.à.r.l., esta última sociedad de nacionalidad luxemburguesa; Ibson Investments, S.L.U., Nuzzi Investments, S.L.U., Blue Star Investments, S.L.U., Gondar Investments, S.L.U., Blaydon Investments, S.L.U., Sherwood Management, S.L.U., Clayton Management, S.L.U., Ralston Management, S.L.U., Baltos Management, S.L.U., Rockwood Management, S.L.U. y Norton Management S.L.U.

El acuerdo de fusión ha sido publicado en el BORME número 93 de fecha 17 de mayo de 2018.

El proceso de fusión se lleva a cabo en dos fases:

Fase 1: Fusión por absorción de las sociedades Atom Hotel Estadio de Jerez, S.L.U. y Arvel S.à.r.l. (sociedades absorbidas) por parte de la sociedad Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (sociedad absorbente), todas ellas sociedades “gemelas” puesto que están directamente participadas al 100% por el mismo socio, esto es la entidad Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

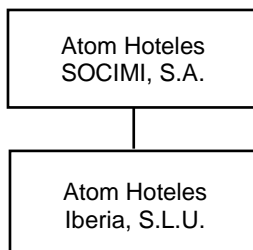
Por medio de esta fusión por absorción de las sociedades gemelas, las sociedades absorbidas quedan extinguidas en bloque, a título universal, por la sociedad absorbente.

Fase 2: Fusión por absorción de las sociedades Ibson Investments, S.L.U., Nuzzi Investments, S.L.U., Blue Star Investments, S.L.U., Gondar Investments, S.L.U., Blaydon Investments, S.L.U., Sherwood Management, S.L.U., Clayton Management, S.L.U., Ralston Management, S.L.U., Baltos Management, S.L.U., Rockwood Management, S.L.U. y Norton Management S.L.U. (sociedades absorbidas) por parte de la sociedad Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (sociedad absorbente), todas ellas sociedades participadas indirectamente al 100% por la entidad Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

Por medio de esta fusión por absorción de las sociedades gemelas, las sociedades absorbidas quedan extinguidas en bloque, a título universal, por la sociedad absorbente.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

El esquema societario tras la ejecución de la fusión es el siguiente:



Conforme a lo previsto en el Artículo 36 de LME (Ley 3/2009 de 3 de abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles) se considera como balance de fusión de Atom Hoteles Iberia, S.L.U. así como el de todas las sociedades absorbidas el balance cerrado 31 de diciembre 2017, aprobado por el Socio Único. Los balances cerrados a esa fecha se recogen a continuación:

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

IBSON INVESTMENTS S.L.

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	9.861.769
Inmovilizado material	650
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	650
Inversiones inmobiliarias	9.560.772
Terrenos	4.129.415
Construcciones	5.431.357
Activos por impuesto diferido	300.347
ACTIVO CORRIENTE	178.843
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	46.247
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	46.247
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	132.596
Tesorería	132.596
Otros activos líquidos equivalentes	
TOTAL ACTIVO	10.040.612
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	1.578.165
FONDOS PROPIOS	1.578.165
Capital	1.253.000
Capital escriturado	1.253.000
Prima de emisión	1.250.000
Reservas	300.347
Otras reservas	300.347
Resultados de ejercicios anteriores	(1.414.893)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.414.893)
Resultado del periodo	189.711
PASIVO NO CORRIENTE	7.798.689
Deudas a largo plazo	7.798.689
Deudas con entidades de crédito	7.633.889
Otros pasivos financieros	164.800
PASIVO CORRIENTE	663.758
Deudas a corto plazo	607.571
Deudas con entidades de crédito	606.667
Otros pasivos financieros	904
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	56.187
Otras deudas con las Administraciones Públicas	56.187
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	10.040.612

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

NUZZI INVESTMENTS S.L.

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	6.881.749
Inmovilizado material	16.600
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	16.600
Inversiones inmobiliarias	6.624.535
Terrenos	3.121.252
Construcciones	3.503.283
Activos por impuesto diferido	240.614
ACTIVO CORRIENTE	202.312
Existencias	1.501
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	120.516
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	120.516
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	80.295
Tesorería	80.295
TOTAL ACTIVO	7.084.061

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	478.781
FONDOS PROPIOS	478.781
Capital	603.000
Capital escriturado	603.000
Prima de emisión	600.000
Reservas	178.423
Otras reservas	178.423
Resultados de ejercicios anteriores	(720.971)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(720.971)
Resultado del periodo	(181.671)
PASIVO NO CORRIENTE	6.217.694
Deudas a largo plazo	6.217.694
Deudas con entidades de crédito	4.444.444
Otros pasivos financieros	1.773.250
PASIVO CORRIENTE	387.585
Deudas a corto plazo	344.103
Deudas con entidades de crédito	333.333
Otros pasivos financieros	10.770
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	43.482
Otras deudas con las Administraciones Públicas	43.482
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	7.084.060

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

GONDAR INVESTMENTS S.L.

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	4.527.263
Inversiones inmobiliarias	4.278.640
Terrenos	906.841
Construcciones	3.371.799
Activos por impuesto diferido	248.623
ACTIVO CORRIENTE	275.615
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	20.261
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	20.261
Inversiones financieras a corto plazo	209.844
Créditos a empresas	209.844
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	45.510
Tesorería	45.510
TOTAL ACTIVO	4.802.878

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	548.087
FONDOS PROPIOS	548.087
Capital	640.000
Capital escriturado	640.000
Prima de emisión	637.000
Reservas	190.170
Otras reservas	190.170
Resultados de ejercicios anteriores	(692.835)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(692.835)
Resultado del periodo	(226.248)
PASIVO NO CORRIENTE	3.657.620
Deudas a largo plazo	3.657.620
Otros pasivos financieros	3.657.620
PASIVO CORRIENTE	597.170
Deudas a corto plazo	579.987
Otros pasivos financieros	579.987
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	17.183
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17.183
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	4.802.877

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

BLAYDON INVESTMENTS S.L.

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	3.807.055
Inversiones inmobiliarias	3.695.875
Terrenos	2.026.443
Construcciones	1.669.432
Activos por impuesto diferido	111.180
ACTIVO CORRIENTE	558.077
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	98.007
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(6.115)
Otros créditos con las Administraciones Públicas	104.122
Inversiones financieras a corto plazo	417.664
Créditos a empresas	417.664
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	42.406
Tesorería	42.406
TOTAL ACTIVO	4.365.132
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	650.093
FONDOS PROPIOS	650.093
Capital	510.000
Capital escriturado	510.000
Prima de emisión	507.000
Reservas	76.833
Otras reservas	76.833
Resultados de ejercicios anteriores	(329.476)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(329.476)
Resultado del periodo	(114.264)
PASIVO NO CORRIENTE	3.371.300
Deudas a largo plazo	3.371.300
Otros pasivos financieros	3.371.300
PASIVO CORRIENTE	343.739
Deudas a corto plazo	328.047
Otros pasivos financieros	328.047
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.692
Acreedores varios	1.815
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13.877
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	4.365.132

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

BLUE STAR INVESTMENTS S.L.

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	19.243.278
Inmovilizado material	81.201
Terrenos y construcciones	81.201
Inversiones inmobiliarias	19.162.077
Terrenos	9.945.666
Construcciones	9.216.411
ACTIVO CORRIENTE	500.600
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	391.682
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	379.497
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12.185
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	108.918
Tesorería	108.918
TOTAL ACTIVO	19.743.878
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	5.753.295
FONDOS PROPIOS	5.753.295
Capital	2.650.000
Capital escriturado	2.650.000
Prima de emisión	2.647.000
Reservas	(19.977)
Otras reservas	(19.977)
Resultados de ejercicios anteriores	(346.759)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(346.759)
Resultado del periodo	823.031
PASIVO NO CORRIENTE	13.030.244
Deudas a largo plazo	13.030.244
Deudas con entidades de crédito	11.354.244
Otros pasivos financieros	1.676.000
PASIVO CORRIENTE	960.340
Deudas a corto plazo	778.814
Deudas con entidades de crédito	768.439
Otros pasivos financieros	10.375
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	181.526
Otras deudas con las Administraciones Públicas	181.526
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	19.743.879

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

SHERWOOD MANAGER S.L.

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	14.222.040
Inmovilizado material	53.764
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	14.496
Inmovilizado en curso y anticipos	39.268
Inversiones inmobiliarias	13.782.546
Terrenos	3.607.448
Construcciones	10.175.098
Activos por impuesto diferido	385.730
ACTIVO CORRIENTE	700.562
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	56.800
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	56.800
Inversiones financieras a corto plazo	98
Otros activos financieros	98
Periodificaciones a corto plazo	16.441
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	627.223
Tesorería	627.223
TOTAL ACTIVO	14.922.602
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	1.539.129
FONDOS PROPIOS	1.539.129
Capital	753.000
Capital escriturado	753.000
Prima de emisión	2.250.000
Reservas	40.413
Otras reservas	40.413
Resultados de ejercicios anteriores	(1.388.110)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.388.110)
Resultado del periodo	(116.174)
PASIVO NO CORRIENTE	12.298.713
Deudas a largo plazo	12.298.713
Deudas con entidades de crédito	8.924.425
Otros pasivos financieros	3.374.288
PASIVO CORRIENTE	1.084.760
Deudas a corto plazo	971.682
Deudas con entidades de crédito	765.075
Otros pasivos financieros	206.607
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	113.078
Acreedores varios	49.129
Otras deudas con las Administraciones Públicas	63.949
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	14.922.602

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

CLAYTON MANAGEMENT S.L.

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	19.009.682
Inversiones inmobiliarias	18.796.059
Terrenos	7.913.193
Construcciones	10.882.866
Inversiones financieras a largo plazo	75.000
Otros activos financieros	75.000
Activos por impuesto diferido	138.623
ACTIVO CORRIENTE	967.079
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	660.710
Otros créditos con las Administraciones Públicas	660.710
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	306.369
Tesorería	306.369
TOTAL ACTIVO	19.976.761
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	2.495.411
FONDOS PROPIOS	2.495.411
Capital	2.569.000
Capital escriturado	2.569.000
Prima de emisión	566.000
Reservas	(86.088)
Otras reservas	(86.088)
Resultados de ejercicios anteriores	(821.519)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(821.519)
Resultado del periodo	268.018
PASIVO NO CORRIENTE	15.999.819
Deudas a largo plazo	15.999.819
Deudas con entidades de crédito	9.440.401
Otros pasivos financieros	6.559.418
PASIVO CORRIENTE	1.481.531
Deudas a corto plazo	1.389.223
Deudas con entidades de crédito	1.197.197
Otros pasivos financieros	192.026
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	92.308
Otras deudas con las Administraciones Públicas	92.308
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	19.976.761

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

NORTON MANAGEMENT S.L.

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	5.134.924
Inversiones inmobiliarias	5.013.532
Terrenos	1.493.074
Construcciones	3.520.458
Activos por impuesto diferido	121.392
ACTIVO CORRIENTE	526.768
Existencias	6.870
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	58.294
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	58.287
Otros créditos con las Administraciones Públicas	7
Inversiones financieras a corto plazo	150.030
Otros activos financieros	150.030
Periodificaciones a corto plazo	8.976
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	302.598
Tesorería	302.598
TOTAL ACTIVO	5.661.692
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	(350.878)
FONDOS PROPIOS	(350.878)
Capital	3.000
Capital escriturado	3.000
Reservas	113.678
Otras reservas	113.678
Resultados de ejercicios anteriores	(418.470)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(418.470)
Resultado del periodo	(49.086)
PASIVO NO CORRIENTE	5.622.083
Deudas a largo plazo	5.622.083
Deudas con entidades de crédito	4.034.395
Otros pasivos financieros	1.587.688
PASIVO CORRIENTE	390.487
Deudas a corto plazo	345.729
Deudas con entidades de crédito	234.547
Otros pasivos financieros	111.182
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	44.758
Acreedores varios	1.634
Otras deudas con las Administraciones Públicas	43.124
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	5.661.692

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

RALSTON MANAGEMENT S.L.

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	36.967.812
Inmovilizado material	2.892.329
Inmovilizado en curso y anticipos	2.892.329
Inversiones inmobiliarias	33.764.066
Terrenos	4.049.366
Construcciones	29.714.700
Activos por impuesto diferido	311.417
ACTIVO CORRIENTE	4.191.823
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.094.414
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(463.716)
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.558.130
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.097.409
Tesorería	3.097.409
TOTAL ACTIVO	41.159.635
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	(1.025.416)
FONDOS PROPIOS	(1.025.416)
Capital	949.000
Capital escriturado	949.000
Prima de emisión	946.000
Reservas	244.809
Otras reservas	244.809
Resultados de ejercicios anteriores	(1.757.689)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.757.689)
Resultado del periodo	(1.407.536)
PASIVO NO CORRIENTE	35.062.364
Deudas a largo plazo	35.062.364
Otros pasivos financieros	35.062.364
PASIVO CORRIENTE	7.122.687
Deudas a corto plazo	4.214.570
Otros pasivos financieros	4.214.570
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.908.117
Acreedores varios	2.908.117
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	41.159.635

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

BALTOS MANAGEMENT S.L.

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	22.760.632
Inmovilizado material	2.082.434
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.082.434
Inversiones inmobiliarias	20.441.381
Terrenos	8.569.958
Construcciones	11.871.423
Activos por impuesto diferido	236.817
ACTIVO CORRIENTE	1.002.268
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.263
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.263
Inversiones financieras a corto plazo	484.436
Otros activos financieros	484.436
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	511.569
Tesorería	511.569
TOTAL ACTIVO	23.762.900
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	577.926
FONDOS PROPIOS	577.926
Capital	837.000
Capital escriturado	837.000
Prima de emisión	834.000
Reservas	180.193
Otras reservas	180.193
Resultados de ejercicios anteriores	(1.144.173)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.144.173)
Resultado del periodo	(129.094)
PASIVO NO CORRIENTE	22.184.848
Deudas a largo plazo	22.184.848
Deudas con entidades de crédito	11.331.862
Otros pasivos financieros	10.852.986
PASIVO CORRIENTE	1.000.126
Deudas a corto plazo	921.737
Deudas con entidades de crédito	777.991
Otros pasivos financieros	143.746
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	78.389
Acreedores varios	52.875
Otras deudas con las Administraciones Públicas	25.514
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	23.762.900

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

ROCKWOOD MANAGEMENT S.L.

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	19.596.324
Inversiones inmobiliarias	19.410.864
Terrenos	5.019.816
Construcciones	14.391.048
Activos por impuesto diferido	185.460
ACTIVO CORRIENTE	(228.167)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(574.408)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(574.408)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	346.241
Tesorería	346.241
TOTAL ACTIVO	19.368.157
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	1.050.575
FONDOS PROPIOS	1.050.575
Capital	805.000
Capital escriturado	805.000
Prima de emisión	802.000
Reservas	185.126
Otras reservas	185.126
Resultados de ejercicios anteriores	(791.401)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(791.401)
Resultado del periodo	49.850
PASIVO NO CORRIENTE	17.382.880
Deudas a largo plazo	17.382.880
Deudas con entidades de crédito	11.003.547
Otros pasivos financieros	6.379.333
PASIVO CORRIENTE	934.702
Deudas a corto plazo	820.560
Deudas con entidades de crédito	783.844
Otros pasivos financieros	36.716
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	114.142
Otras deudas con las Administraciones Públicas	114.142
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	19.368.157

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

ARVEL S.À.R.L.

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	90.790.314
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	90.790.314
Instrumentos de patrimonio	21.118.485
Créditos a empresas	69.671.829
ACTIVO CORRIENTE	5.038.290
Existencias	3.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.949.435
Clientes, empresas del grupo y asociadas	4.936.213
Deudores varios	13.222
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	85.855
Tesorería	85.855
TOTAL ACTIVO	95.828.604

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	(3.500.851)
FONDOS PROPIOS	(3.500.851)
Capital	12.500
Capital escriturado	12.500
Resultados de ejercicios anteriores	(2.572.862)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.572.862)
Resultado del periodo	(940.489)
PASIVO CORRIENTE	99.329.455
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	99.312.414
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	17.041
Acreedores varios	12.226
Otras deudas con las Administraciones Públicas	4.815
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	95.828.604

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

ATOM HOTEL ESTADIO JEREZ S.L.

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	1.733.392
Inmovilizado material	1.634.665
Terrenos y construcciones	1.621.218
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	13.447
Inversiones financieras a largo plazo	302
Otros activos financieros	302
Activos por impuesto diferido	98.425
ACTIVO CORRIENTE	805.675
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(11.812)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(11.812)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	483.463
Otros activos financieros	483.463
Inversiones financieras a corto plazo	345.326
Otros activos financieros	345.326
Periodificaciones a corto plazo	11.208
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(22.510)
Tesorería	(22.510)
TOTAL ACTIVO	2.539.067
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	(1.102.452)
FONDOS PROPIOS	(1.239.184)
Capital	3.005
Capital escriturado	3.005
Reservas	602
Legal y estatutarias	601
Otras reservas	1
Resultados de ejercicios anteriores	(1.401.395)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.401.395)
Resultado del periodo	158.604
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	136.732
PASIVO NO CORRIENTE	2.978.201
Deudas a largo plazo	1.682.624
Deudas con entidades de crédito	1.682.624
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.250.000
Pasivos por impuesto diferido	45.577
PASIVO CORRIENTE	663.318
Deudas a corto plazo	147.790
Deudas con entidades de crédito	181.000
Otros pasivos financieros	(33.210)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	482.954
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32.574
Proveedores	1.438
Acreedores varios	14.587
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16.549
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.539.067

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

Como consecuencia del proceso de fusión, la sociedad absorbente, sucede íntegramente a título universal a las sociedades absorbidas en todos sus derechos y obligaciones, entendiéndose transmitido el patrimonio íntegro de éstas a aquélla por el mero hecho del presente otorgamiento.

Atom Hoteles Iberia, S.L.U. ocupará en adelante la posición jurídica de las sociedades absorbidas, quedando de este momento como única persona legitimada para la plena, libre e ilimitada disposición sobre cualesquiera bienes y derechos, incluidos arrendaticios, los conocidos o no conocidos, que pertenezcan a las sociedades absorbidas, por cualquier título, de los cuales entra en este acto en posesión y los que podrá recuperar, reivindicar y, tratándose de créditos, exigirlos y cobrarlos, de cualesquiera personas y entidades.

En el acuerdo de fusión se recoge la ampliación de capital social de Atom Hoteles Iberia, S.L.U. por un importe de 60 euros, es decir, hasta la cifra de 385.914 euros, mediante la creación de 1 nueva participación social de valor nominal 60 euros, número 6.412 igual en derechos a las ya existentes.

Con fecha 6 de julio de 2018, se inscribe en el registro mercantil la escritura de fusión por absorción complementaria de todas las sociedades mencionadas anteriormente, haciendo la misma efectiva con efectos contables retroactivos desde el día 1 de enero de 2018.

b) New Sanom, S.L.U.

Con fecha 14 de mayo de 2018 la Sociedad Dominante (y Socio Único de esta sociedad) aprobó el proyecto de fusión de las siguientes compañías: Baffi Management, Bukasa Gestión S.L y Amble S.à.r.l., esta última sociedad es luxemburguesa, mediante la modalidad de fusión por absorción, figurando la sociedad New Sanom S.L.U. como sociedad absorbente.

El acuerdo de fusión ha sido publicado en el BORME número 106 de fecha 17 de mayo de 2018.

El proceso de fusión se lleva a cabo en tres fases:

Fase 1: Fusión por absorción de la sociedad Bukasa Gestión, S.L.U, por parte de la sociedad New Sanom, S.L.U. (sociedad absorbente), participada indirectamente al 100% por el mismo socio, esto es la entidad Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

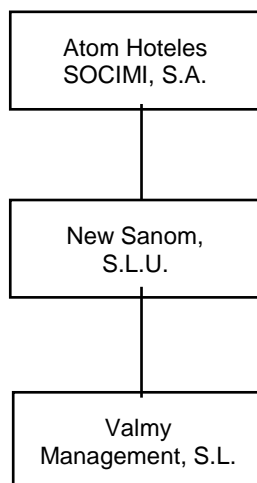
Fase 2: Fusión por absorción de la sociedad Baffi Management, S.L., por parte de la sociedad New Sanom, S.L.U. (sociedad absorbente), ambas sociedades "gemelas" puesto que están directamente participadas al 100% por el mismo socio, esto es la entidad Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

Fase 3: Fusión por absorción de la sociedad Amble, S.à.r.l, por parte de la sociedad New Sanom, S.L.U. (sociedad absorbente). Tratándose esta de una fusión inversa y transfronteriza intracomunitaria, pues la sociedad absorbida es una sociedad luxemburguesa, titular 100% de la sociedad absorbente.

Por medio de esta fusión por absorción, las sociedades absorbidas quedan extinguidas en bloque, a título universal, por la sociedad absorbente.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

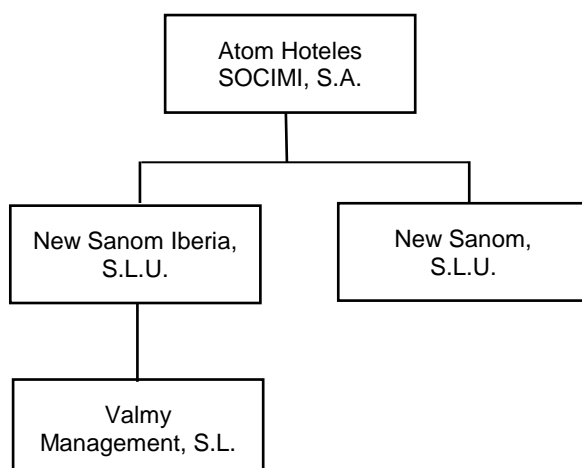
El esquema societario tras la ejecución de la fusión es el siguiente:



Conforme a lo previsto en el Artículo 36 de la Ley 3/2009 de 3 de abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (LME) se considera como balance de fusión de New Sanom, S.L.U. así como el de todas las sociedades absorbidas el balance cerrado 31 de diciembre 2017, aprobado por el Socio Único. Los balances cerrados a esa fecha se recogen a continuación:

El 28 de septiembre de 2018 se ha otorgado escritura de escisión parcial financiera de New Sanom, S.L.U. y constitución simultánea de una sociedad limitada beneficiaria de la escisión parcial, New Sanom Iberia, S.L.U. (véase más detalle en la nota 1b).

El esquema societario tras la ejecución de la escisión es el siguiente:



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

AMBLE S.À.R.L.

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	7.533.416
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7.533.416
Instrumentos de patrimonio	3.000
Créditos a empresas	7.530.416
ACTIVO CORRIENTE	202.314
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	120.880
Clientes, empresas del grupo y asociadas	120.880
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	81.434
Tesorería	81.434
TOTAL ACTIVO	7.735.730

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	3.096.167
FONDOS PROPIOS	3.096.167
Capital	3.083.580
Capital escriturado	3.083.580
Reservas	424
Legal y estatutarias	424
Resultados de ejercicios anteriores	8.052
Remanente	8.052
Resultado del periodo	4.111
PASIVO NO CORRIENTE	4.600.001
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	4.600.001
PASIVO CORRIENTE	39.562
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	39.562
Acreedores varios	17.434
Otras deudas con las Administraciones Públicas	22.128
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	7.735.730

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

BAFFI MANAGEMENT, S.L.

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	10.155.660
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10.150.500
Instrumentos de patrimonio	7.003.000
Créditos a empresas	3.147.500
Activos por impuesto diferido	5.160
ACTIVO CORRIENTE	5.394
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.479
Otros créditos con las Administraciones Públicas	4.479
Inversiones financieras a corto plazo	58
Otros activos financieros	58
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	857
Tesorería	857
TOTAL ACTIVO	10.161.054

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	7.084.158
FONDOS PROPIOS	7.084.158
Capital	3.000
Capital escriturado	3.000
Resultados de ejercicios anteriores	(15.479)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(15.479)
Otras aportaciones de socios	7.000.000
Resultado del periodo	96.637
PASIVO CORRIENTE	3.076.896
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.076.826
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	70
Acreeedores varios	53
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	10.161.054

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

BUKASA GESTIÓN S.L.

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	20.495.766
Inversiones inmobiliarias	20.495.766
Terrenos	7.018.766
Construcciones	13.477.000
ACTIVO CORRIENTE	294.138
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	27.778
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	27.778
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	266.360
Tesorería	266.360
TOTAL ACTIVO	20.789.904
PATRIMONIO NETO	2.194.413
FONDOS PROPIOS	2.194.413
Capital	648.000
Capital escriturado	648.000
Prima de emisión	1.938.000
Resultados de ejercicios anteriores	(723.374)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(723.374)
Resultado del periodo	331.787
PASIVO NO CORRIENTE	17.601.141
Deudas a largo plazo	9.979.043
Deudas con entidades de crédito	9.746.250
Otros pasivos financieros	232.793
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7.622.098
PASIVO CORRIENTE	994.350
Deudas a corto plazo	763.812
Deudas con entidades de crédito	763.812
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	230.538
Acreedores varios	26
Otras deudas con las Administraciones Públicas	230.512
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	20.789.904

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

Como consecuencia del proceso de fusión, la sociedad absorbente, sucede íntegramente a título universal a las sociedades absorbidas en todos sus derechos y obligaciones, entendiéndose transmitido el patrimonio íntegro de éstas a aquélla por el mero hecho del presente otorgamiento.

New Sanom, S.L.U. ocupará en adelante la posición jurídica de las sociedades absorbidas, quedando desde el momento de la inscripción de la fusión como única persona legitimada para la plena, libre e ilimitada disposición sobre cualesquier bien y derecho, incluidos arrendaticios, los conocidos o no conocidos, que pertenezcan a las sociedades absorbidas, por cualquier título, de los cuales entra en este acto en posesión y los que podrá recuperar, reivindicar y, tratándose de créditos, exigirlos y cobrarlos, de cualesquiera personas y entidades.

En el acuerdo de fusión se recoge la ampliación de capital social de New Sanom, S.L.U. por un importe de 1 euro, es decir, hasta la cifra de 3.001 euros, mediante la creación de 1 nueva participación social de valor nominal 1 euros, número 3.001 igual en derechos a las ya existentes.

Con fecha 6 de julio de 2018, se inscribe en el registro mercantil la escritura de fusión por absorción complementaria de todas las sociedades mencionadas anteriormente, haciendo la misma efectiva con efectos contables retroactivos desde el día 1 de enero de 2018.

NOTA 24. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales consolidadas, no se han puesto de manifiesto ningún otro asunto susceptible de modificar los mismos o ser objeto de información adicional a la incluida en las presentes Cuentas Anuales consolidadas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

NOTA 25. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

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

- Al ser este el primer periodo de actividad desde la fecha de constitución de la Sociedad Dominante, no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley, ni por rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, ni por rentas sujetas al tipo de gravamen del 19 por ciento, ni por rentas que hayan tributado al tipo general de gravamen.
- Por el mismo motivo, dado que este es el primer periodo de actividad de la Sociedad Dominante, tampoco 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.
- No se ha producido ninguna distribución de dividendos con cargo a reservas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

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

Sociedad	Inmueble	Ciudad	Fecha adquisición
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Alegria Costa Ballena	Madrid	21/02/2018
Ibson Investments S.L. (*)	Ibersol Son Calú Mar	Palmanova (Islas Baleares)	07/02/2018
Nuzzi Investments S.L. (*)	Ibersol Antemare Spa	Sitges (Barcelona)	07/02/2018
Gondar Investments, S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Sevilla Forum	Sevilla	07/02/2018
Blaydon Investments S.L. (*)	AC Hotel by Marriott General Álava	Vitoria	07/02/2018
Blue Star Investments S.L. (*)	Sol Costa Atlantis	Santa Cruz de Tenerife	07/02/2018
Sherwood Manager S.L. (*)	Eurostars Rey Don Jaime	Valencia	07/02/2018
Clayton Management S.L. (*)	Fergus Club Europa	Peguera (Islas Baleares)	07/02/2018
Norton Management S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	Sevilla	07/02/2018
Ralston Management S.L. (*)	Complejo Sol Calas	Mallorca	07/02/2018
Baltos Management S.L. (*)	Eurostars Las Salinas	Fuerteventura	07/02/2018
Rockwood Management, S.L. (*)	Sol Falcó	Menorca	07/02/2018
Bukasa Gestión, S.L. (**)	AC Autograph Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lleida)	55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018
Bukasa Gestión, S.L. (**)	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
AC Hotel Jerez, S.L. (*)	B&B Jerez	Jerez de la Frontera (Cádiz)	22/03/2018

(*) Posteriormente absorbida por Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (ver Nota 23)

(**) Posteriormente absorbida por New Sanom, S.L.U. (ver Nota 23)

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL
5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en Euros)

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

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

(*) Posteriormente absorbida por Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (ver Nota 23)

(**) Posteriormente absorbida por New Sanom, S.L.U. (ver Nota 23)

- El 93,6% del total de los activos del Grupo están invertidos en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, o en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades con la misma actividad.

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

- El 89% de los ingresos consolidados obtenidos en el periodo al que se refieren estas Cuentas Anuales consolidadas, excluyendo los derivados de la transmisión de los bienes inmuebles afectos al objeto social principal (resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias), provienen del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al objeto social principal con personas o entidades en las que no se produce ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio.

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

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

* * * * *

**ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL GRUPO ATOM DEL EJERCICIO 2018

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 21 hoteles en España (propiedad al 100%, excepto del inmueble ubicado en Madrid donde ostenta el 60%), que se encuentran arrendados a diferentes arrendadores. Los hoteles son tanto vacacionales (12) como urbanos (9), principalmente de 4 estrellas (17), y cuentan con un total de 5.232 habitaciones.

Hotel	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Nº habitaciones	Categoría	Arrendataria
AC Hotel by Marriott 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 Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	86	4*	AC Dos Sevilla, S.L. (grupo AC)
AC Hotel by Marriott General Álava	Vitoria-Gasteiz	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	107	3*	AC Hotel Vitoria, S.L. (grupo AC)
AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma	Palma (Mallorca)	New Sanom, S.L.	100%	07/02/2018	84	4*	AC Hotel Mallorca, S.L. (grupo AC)
AC Autograph Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lérida)	New Sanom, S.L.	100%	07/02/2018	102	5*	AC Baqueira, S.L. (grupo AC)
Ibersol Son Caliu Mar	Palmanova (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	314	4*	Iberstreet, S.L. (grupo Ibersol)
Ibersol Antemare Spa	Sitges (Barcelona)	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	Caleta de Fuste (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	425	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.
Complejo Sol Calas	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	Cala en Bosch (Menorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	450	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Sol Costa Atlantis	Puerto de la Cruz (Tenerife)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	290	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	21/02/2018	200	4*	Gestihostels Costa Ballena, S.L. (grupo Alegria)
B&B Jerez	Jerez de la Frontera (Cádiz)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22/03/2018	90	4*	HH2 Jerez, S.L. (grupo B&B)
B&B Granada	Granada	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22/03/2018	81	4*	Hoteles H2 Andalucía, S.L. (grupo B&B)
Sol La Palma	Puerto Naos (La Palma)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	473	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Sol Jandía Mar	Morro Jable (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	Costa Adeje (Tenerife)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	22	5*GL	Inv. Turísticas Casas Bellas, S.L.
Total					5.232		

**ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Estructura organizativa.

La estructura organizativa del Grupo ATOM es la siguiente:

- Consejo de Administración que está formado 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. Eduardo Ozaita Vega	Presidente	Dominical	16 de enero de 2018
D. Jaime Iñigo Guerra Azcona	Vocal	Dominical	5 de enero de 2018
D. Victor Martí Gilabert	Vocal	Dominical	5 de enero de 2018
D. Antonio Riestra Pita	Vocal	Independiente	16 de enero de 2018
Dña. Esther Colom García	Vocal	Dominical	16 de enero de 2018
D. Ignacio Díaz López	Vocal	Independiente	2 de febrero de 2018
D. Iñigo Dago Elorza	Secretario no consejero	n/a	16 de enero de 2018

- Comité de Inversión (4 miembros)
- Gestor de Socimi: Bankinter S.A.
- Gestor de Negocio: Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, SL (GMA HCI)

Datos clave de la estructura de capital

En ATOM Hoteles Socimi existen 633 accionistas, representando con una participación (directa o indirecta) igual o superior al 5% el 26,40% del capital, teniendo en cuenta que Bankinter SA y Global Myner Advisors Capital Investments 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.

	31.12.2018
Bankinter, S.A.	5,36%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	2,01%
<i>Subtotal Grupo Bankinter</i>	<i>7,37%</i>
Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L.	3,74%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.U.	5,07%
Mistral Iberia Real Estate, S.A.	5,15%
	26,40%

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

2. EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Estructura de capital

A lo largo del ejercicio 2018, los siguientes eventos han modificado la estructura de capital del grupo ATOM Hoteles:

- Constitución

El 5 de enero de 2018 se constituyó la Compañía con un capital social de 60.000 euros representado mediante 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, suscrito y desembolsado mediante aportaciones dinerarias por Bankinter y Global Myner Advisors Capital Investment S.L. ("GMA"), con 30.000 acciones cada una, respectivamente.

- Ampliación de capital.

Con fecha 2 de febrero de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de la Compañía acordó aumentar el capital social por un importe nominal de 24.777.500 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 24.777.500 acciones con un precio de suscripción de 10 euros por acción (1 euro de valor nominal y 9 euros de prima de emisión por acción), que fueron íntegramente suscritas y desembolsadas en su totalidad mediante aportaciones dinerarias de los 2 accionistas fundadores y 632 nuevos inversores. La Ampliación de Capital se elevó a público el 2 de febrero de 2018 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. Jesús María Ortega Fernández, número 224 de orden de su protocolo, e inscrita con fecha 1 de marzo de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.948, folio 203, sección 8, hoja M-660758, e inscripción 4.

Tras la Ampliación de Capital descrita, el capital social ha quedado fijado en 24.837.500 euros, dividido en 24.837.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

- Reorganización del grupo

- o Fusión

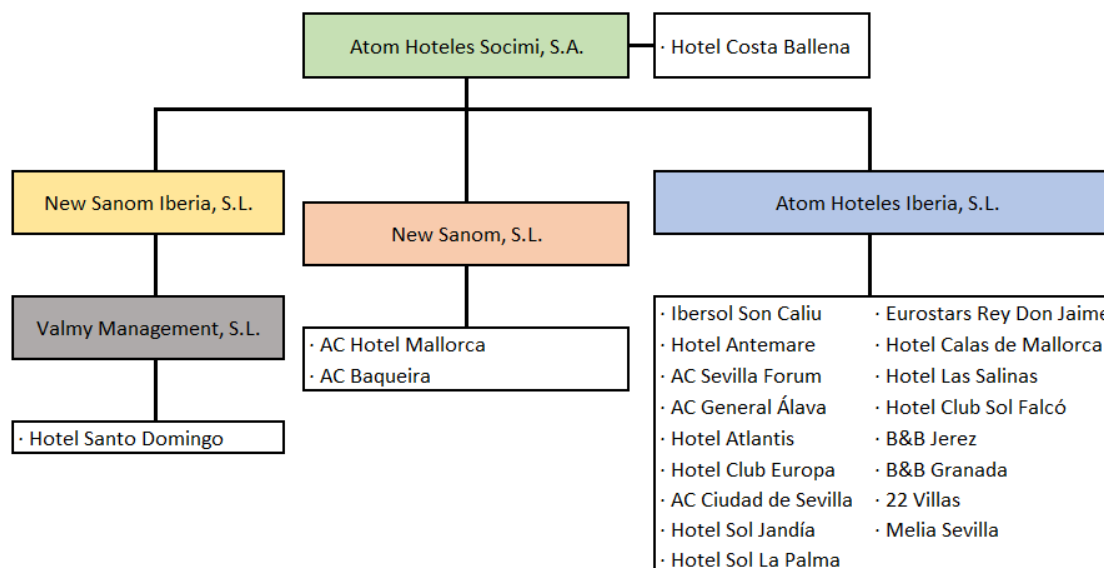
El 14 de mayo de 2018 (i) ATOM, como socio único de Atom Hotel Estación Granada, S.L.U. ("Atom Granada"), ejercitando las competencias de la Junta General, acordó aprobar la fusión por absorción entre dicha sociedad (como sociedad absorbente) y Atom Hotel Estadio de Jerez, S.L.U., Arvel, y sus participadas (como sociedades absorbidas), y (ii) ATOM, como socio único de New Sanom, ejercitando las competencias de la Junta General, acordó aprobar la fusión por absorción entre dicha sociedad (como sociedad absorbente) y Amble, Bukasa, y Baffi Management, S.L.U. (como sociedades absorbidas).

- o Escisión

Con fecha 3 de agosto de 2018, ATOM como socio único de New Sanom aprobó en Junta General la escisión parcial de dicha sociedad, mediante la segregación de la participación titularidad de la misma en el 60% del capital de Valmy a favor de la sociedad de nueva creación New Sanom Iberia, S.L.U.

**ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Tras toda esta reorganización societaria, el Grupo ha quedado configurado de la siguiente manera:



- Registro como SOCIMI

El 16 de enero de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de ATOM adoptó el acuerdo por el cual se decide el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de Sociedades Anónimas Documento Informativo de Atom Hoteles, SOCIMI, S.A. Noviembre 2018 | 24 | Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “Ley de SOCIMI”).

Además, el 7 de junio de 2018 se llevó a cabo la presentación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (“AEAT”), de la solicitud para la aplicación del régimen especial de SOCIMI, determinándose así la aplicación del mismo desde el 5 de enero de 2018.

El 5 de septiembre de 2018 ATOM, como socio único de Atom Granada, tomó las decisiones de modificar la denominación de esta sociedad a Atom Hoteles Iberia, S.L. (“Atom Iberia”), y acoger la misma al régimen fiscal especial de SOCIMI. La presentación ante la AEAT de la correspondiente solicitud se realizó el 28 de septiembre de 2018.

También el 5 de septiembre de 2018 ATOM, como socio único de New Sanom, decidió el acogimiento de la misma al régimen especial de SOCIMI, presentando la solicitud ante la AEAT el 28 de septiembre de 2018.

**ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Actividad inversora

Durante el ejercicio el grupo ATOM Hoteles adquirió 21 hoteles por un importe total de 423.030.299 euros.

Hotel	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Coste Inversión Inmobiliaria
AC Hotel by Marriott Sevilla Forum	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	6.610.266
AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	4.921.741
AC Hotel by Marriott General Alava	Vitoria-Gasteiz	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	5.770.501
AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma	Palma (Mallorca)	New Sanom, S.L.	100%	07/02/2018	7.226.787
AC Autograph Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lérida)	New Sanom, S.L.	100%	07/02/2018	17.724.215
Ibersol Son Caliu Mar	Palmanova (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	16.479.203
Ibersol Antemare Spa	Sitges (Barcelona)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	10.102.863
Eurostars Rey Don Jaime	Valencia	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	22.762.802
Eurostars Las Salinas	Caleta de Fuste (Fuerteventura)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	34.220.319
Fergus Club Europa	Peguera (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	30.110.180
Santo Domingo	Madrid	Valmy Management, S.L.	60%	07/02/2018	28.575.312
Complejo Sol Calas	Calas de Mallorca (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	54.363.218
Sol Falcó	Cala en Bosch (Menorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	30.228.081
Sol Costa Atlantis	Puerto de la Cruz (Tenerife)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	31.622.899
Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	21/02/2018	16.326.263
B&B Jerez	Jerez de la Frontera (Cádiz)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22/03/2018	3.357.621
B&B Granada	Granada	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22/03/2018	4.153.185
Sol La Palma	Puerto Naos (La Palma)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	19.216.396
Sol Jandía Mar ⁽⁷⁾	Morro Jable (Fuerteventura)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	13.708.179
Meliá Sevilla	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	40.528.274
Las Villas del Bahía del Duque	Costa Adeje (Tenerife)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	25.021.994
Total					423.030.299

En el ejercicio 2018 el Grupo ATOM ha llevado a cabo reformas en los inmuebles por un importe total de 10.531.432 con el objeto de incrementar el valor de los activos de su cartera. Un detalle de esas actuaciones es el siguiente:

Hotel	Importe
Eurostars Rey Don Jaime	184.448
Complejo Sol Calas	2.892.329
Eurostars Las Salinas	1.166.497
Meliá Sevilla	840.413
Sol Jandía Mar	234.237
Sol la Palma	4.943.839
Las Villas del Bahía del Duque	269.668
Total	10.531.432

**ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Con fecha 22 de marzo de 2018, se vendió el activo situado en Santiago de Compostela por un importe de 4.459.459 euros.

Resultados

Al cierre del ejercicio 2018, los ingresos ordinarios del Grupo han ascendido a €24.700 miles, siendo todos ellos por el arrendamiento de bienes hoteleros. El EBITDA recurrente ha sido de €16.210 miles, un FFO recurrente de €8.760 miles y un resultado consolidado de €1.323 miles.

Euros	31.12.2018
Importe neto de la cifra de negocios	24.694.708
Otros Gastos de explotación	(8.484.832)
EBITDA (*)	16.209.876
Gastos financieros netos	(7.452.669)
FFO	8.757.207
Amortización del inmovilizado	(5.478.668)
Deterioro y resultado de enajenaciones de inmovilizado	878.788
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	(403.096)
Resultado antes de impuestos	3.754.231
Impuestos	(2.431.059)
Resultado Consolidado del ejercicio	1.323.172

(*) Excluido el beneficio generado en la venta del Hotel AC Palacio del Carmen.

3. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Endeudamiento

Al 31 de diciembre de 2018, el detalle del pasivo corriente y no corriente es el siguiente:

Euros	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018
Pasivos financieros no corrientes			
Débitos y partidas a pagar	217.848.759	3.326.941	221.175.700
Total pasivos financieros no corrientes	217.848.759	3.326.941	221.175.700
Pasivos financieros corrientes			
Débitos y partidas a pagar	3.134.360	2.850.804	5.985.164
Total pasivos financieros corrientes	3.134.360	2.850.804	5.985.164
Total pasivos financieros	220.983.119	6.177.745	227.160.864

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

El cuadro de vencimiento de la deuda se muestra en la nota 13.b de la memoria consolidada.

Indicadores de liquidez

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo presentaba los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y pasivos corrientes), €28.375 miles.
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos corrientes y los pasivos corrientes), 4,57.
- 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), 1,06.

4. EVOLUCION BURSÁTIL

La Sociedad cotizada salió al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) el 27 de noviembre de 2018 con un precio por acción de 10,7 euros, y un precio de 10,6 euros por acción a cierre de ejercicio.

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

El retorno generado al accionista está definido como la suma de (a) la variación en el EPRA NAV por acción de la Compañía durante el ejercicio y (b) dividendos por acción o cualquier otra remuneración al accionista abonada durante el ejercicio (“el “Retorno del Accionista”). La tasa de retorno al accionista está definida como el retorno generado al accionista dividido por el EPRA NAV de la compañía a 31 de diciembre del ejercicio anterior (la “Tasa de Retorno al Accionista”). De acuerdo con estas definiciones, el Retorno del Accionista en 2017 ha sido de € 1,06 por acción (o € 26.331 miles de valor creado en términos absolutos) y la Tasa de Retorno del Accionista ha sido de del 11,75%.

**ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

5. CALCULO DEL EPRA NAV

EPRA Net Asset Value	Importe
NAV	275.867.792
NAV Diluido, después del ejercicio de opciones, obligaciones convertibles y otros instrumentos de patrimonio neto	275.867.792
A excluir:	
Valor razonable de los instrumentos financieros de cobertura	1.701.438
EPRA NAV 31/12/2018	274.166.354

Cálculo de la Tasa de Retorno al Accionista

	Por Acción	Importe
Ampliación de capital 02/02/2018	9,98	247.835.000,00
Crecimiento NAV	1,06	26.331.354,43
EPRA NAV 31/12/2018	11,04	274.166.354,43
DPA (Dividendo por acción)	-	-
Crecimiento NAV+DPA (Rendimiento del accionista)	1,06	26.331.354,43
Tasa del Retorno del Accionista (Anualizada)	11,75%	

6. PRINCIPALES RIESGOS

Riesgos

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

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

Además, podría darse el caso de que riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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

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

El Grupo ATOM tiene suscritos 3 préstamos con entidades financieras que cuentan con garantía hipotecaria y determinadas garantías reales, tal y como se detalla en las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2018.

El importe total de las “Deudas a largo plazo” (217.848.759 euros) y “Deudas a corto plazo” (3.134.360 euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación consolidado auditado a 31 de diciembre de 2018 asciende a 220.983.119 euros, importe que representa un apalancamiento del 43,32%, calculado como el saldo neto contable de la financiación con entidades de crédito sobre el valor de los activos, teniendo en cuenta el porcentaje propiedad del Grupo (510.100.000 euros), de acuerdo con el informe emitido por EY con fecha 13 de febrero de 2019.

De conformidad con los términos de dichas financiaciones, el incumplimiento de determinadas obligaciones por parte del Grupo puede llevar aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento de las obligaciones de pago, y la ejecución de las garantías. Entre estas obligaciones cabe destacar el cumplimiento de los covenants financieros establecidos en el préstamo suscrito con Deutsche Bank. Tales circunstancias podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la variación en los tipos de interés.

En lo relativo a los tipos de interés, a 31 de diciembre de 2018 el 96,76% (212.983.653 euros) del saldo neto contable total de las deudas del Grupo con entidades de crédito (220.126.242,21 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 152.896.000 euros, es decir, el 69,46% del saldo total de las deudas del Grupo a tipo de interés variable con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2018.

El Grupo ATOM está expuesto a las fluctuaciones de tipos de interés, por lo que un incremento de los mismos podría resultar en un aumento de los costes de financiación, lo que podría tener un efecto un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo laboral asociado a la explotación de los activos hoteleros.

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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.

Riesgo de no cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

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

El Grupo Atom realiza un seguimiento de dichas estimaciones.

Riesgo de falta de liquidez de las acciones.

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

No obstante, ATOM tiene suscrito un Contrato de Liquidez con Bankinter Securities como Proveedor de Liquidez, respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al MAB. Adicionalmente véase nota 19 de la memoria consolidada.

7. 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 2018, el Grupo tiene 1 empleado (1 mujer).

8. 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.

9. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores es de 29 días, cumpliendo por lo tanto con el plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2017 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio (Ver nota 13.d Memoria consolidada).

**ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

10. ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no ha efectuado a lo largo del ejercicio 2018 adquisiciones ni enajenaciones de acciones propias.

11. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del período terminado el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han puesto de manifiesto ningún otro asunto susceptible de modificar las mismas o ser objeto de información adicional a la incluida en las presentes cuentas anuales consolidadas.

12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Para 2019, Grupo ATOM considera que el grado de ocupación y de mantenimiento de rentas mejorará consecuencia de las políticas de reposicionamiento y puesta en valor de sus activos que está llevando a cabo.

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Los miembros del Consejo de Administración de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. han formulado las Cuentas Anuales consolidadas y el Informe de Gestión consolidado adjuntos a fecha 31 de diciembre de 2018 en su reunión del 28 de febrero de 2019. Todas las hojas de dichas Cuentas Anuales consolidadas, que comprenden Balance Consolidado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, y la Memoria Consolidada del periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, y el Informe de Gestión consolidado, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

D. Víctor Martí Gilabert

D. Jaime Íñigo Guerra Azcona

D. Eduardo Ozaíta Vega

D. Antonio Riestra Pita

D. Ignacio Díaz López

Dña. Esther Colom García

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

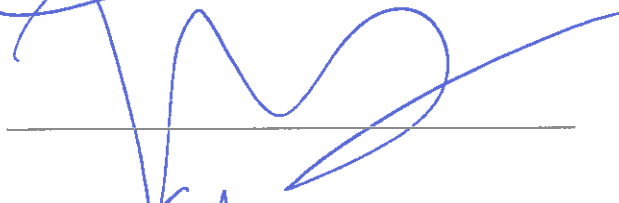
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Los miembros del Consejo de Administración de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. han formulado las Cuentas Anuales consolidadas y el Informe de Gestión consolidado adjuntos a fecha 31 de diciembre de 2018 en su reunión del 28 de febrero de 2019. Todas las hojas de dichas Cuentas Anuales consolidadas, que comprenden Balance Consolidado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, y la Memoria Consolidada del periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, y el Informe de Gestión consolidado, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

D. Víctor Martí Gilabert



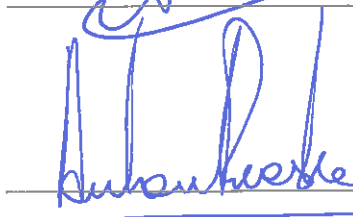
D. Jaime Íñigo Guerra Azcona



D. Eduardo Ozaña Vega



D. Antonio Riestra Pita



D. Ignacio Díaz López



Dña. Esther Colom García





Tal y como se recoge en el apartado Segundo, 1.b) de la Circular 6/2018, de 24 de julio, sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y Socimi incorporadas a negociación en el MAB, la sociedad está obligada a comunicar al Mercado junto con la información anual la información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de sus obligaciones de información con el Mercado.

Con respecto a la información anual correspondiente al ejercicio 2018, la Sociedad ha revisado su estructura organizativa y su sistema de control interno, y los mismos no han sufrido cambios desde su incorporación al Mercado en noviembre de 2018. En este sentido, los administradores y la dirección de la Sociedad los considera apropiados, adjuntando una copia a continuación:

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO

ATOM
HOTELES
SOCIMI

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. PRINCIPIOS GENERALES
3. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
4. GESTIÓN DE RIESGOS
5. SISTEMA DE CONTROL INTERNO
6. GESTIÓN DEL CONTROL INTERNO
7. AUDITORÍA DEL CONTROL INTERNO
8. CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE GESTIÓN Y DE PROYECTOS
9. SISTEMA DE GESTIÓN DOCUMENTAL
10. CORPORATE DEFENSE
11. COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN SOBRE LA PRESENTE POLÍTICA
12. APROBACIÓN, ENTRADA EN VIGOR Y MODIFICACIONES

1. INTRODUCCIÓN

Atom Hoteles Socimi, S.A., (en lo sucesivo la "Sociedad" o "Atom") es una sociedad anónima constituida el 5 de enero de 2018 y domiciliada en el Paseo del Club Deportivo, 1, Edificio 11, Parque Empresarial, La Finca, 28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid – España). La Sociedad tiene el siguiente objeto social:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados (a) a (c) anteriores), o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

A fin de cumplir su objetivo, la Sociedad define, entre otros elementos, un conjunto de estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos en el ámbito del control interno (en lo sucesivo, la "Política"), a través de su órgano de administración, procurando garantizar:

- Un desempeño eficiente y rentable de la actividad, a medio y largo plazo, que asegure la utilización eficaz de los activos y recursos, la continuidad del negocio y de la propia Sociedad, a través de una gestión y control adecuados de los riesgos de la actividad, una evaluación prudente y adecuada de los activos y la responsabilidad, así como de la implantación de mecanismos de protección contra usos no autorizados, intencionados o negligentes;
- La existencia de información financiera y de gestión completa, pertinente, fiable y oportuna, que apoye la toma de decisiones y los procesos de control, tanto a nivel interno como externo;
- El respeto por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como por las normas y los usos profesionales y deontológicos, las reglas internas y estatutarias, las reglas de conducta y de relación con las contrapartes, las orientaciones de los órganos sociales y las recomendaciones de las autoridades de supervisión, a fin de proteger la reputación de la institución y de evitar que esta sea objeto de sanciones.

Se exige a la Sociedad, especialmente a los miembros de los órganos directivos, que se comporten y actúen siempre ajustándose al principio de buena fe y con los más elevados estándares de diligencia, transparencia y lealtad.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado el reglamento interno de conducta en el ámbito del mercado de valores de la Sociedad (el “**Reglamento Interno de Conducta**”) que ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.atomhoteles.com).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y demás personas relacionadas con los mercados de valores. El contenido del mismo se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores.

2. PRINCIPIOS GENERALES

Con el fin de alcanzar los objetivos antes mencionados, el sistema de control interno de la Sociedad, tiene como base:

- Un ambiente de control adecuado donde se refleje la importancia del control de interno y que establezca la disciplina y la estructura de los elementos restantes del sistema de control interno;
- Un sólido sistema de gestión de riesgos que permita identificar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas;
- Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y una forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad; y
- Un proceso de monitorización efectivo llevado a cabo para garantizar que el propio sistema de control interno es adecuado y eficaz a lo largo del tiempo, que garantice principalmente, la identificación de las posibles deficiencias, esto es, el conjunto de las deficiencias existentes, potenciales o reales o de las oportunidades de instrucción de mejoras que permitan reforzar el sistema de control interno.

En todo caso, este sistema debe ser adecuado a la dimensión, naturaleza y complejidad de la actividad, a la naturaleza y magnitud de los riesgos asumidos o que se vayan a asumir, así como el grado de centralización y delegación de autoridad establecido por la Sociedad.

Atom planifica, implanta y mantiene de manera adecuada su sistema de control interno y formaliza en documentos específicos las estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos correspondientes.

El Consejo de Administración es responsable de implantar y mantener un sistema de control interno adecuado y eficaz que respete estos principios y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

3. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

3.1 JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La Junta General de Accionistas de la Sociedad está regulada en los artículos 11 a 21 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. De conformidad con la legislación aplicable, le corresponde, entre otras materias, aprobar: (i) las cuentas anuales y la distribución de los resultados; (ii) el nombramiento y cese de los miembros del Consejo de Administración y de los auditores de cuentas; (iii) las modificaciones de los Estatutos Sociales; (iv) los aumentos o reducciones del capital social; y (v) la transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad.

3.2 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 22 a 27 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

De acuerdo con el artículo 22 de los Estatutos Sociales, la sociedad se encuentra representada y administrada por un Consejo de Administración integrado por el número de miembros que fije en cada momento la Junta General con un mínimo de tres y un máximo de siete miembros.

En virtud del acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 16 de enero de 2018, el número de miembros del Consejo de Administración inicial quedó fijado en cinco miembros, que fue modificado por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de fecha 2 de febrero de 2018 en la que se fijó en seis (6) el número de miembros del Consejo.

Para ser nombrado consejero no se requiere la condición de accionista.

De conformidad con el artículo 24 de los Estatutos Sociales los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante el plazo de seis años al término de los cuales podrán ser reelegidos una o mas veces por periodos de igual duración.

El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de Accionistas siguiente, o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Los consejeros elegidos por Cooptación, ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

Por su parte el artículo 23.5 de los Estatutos Sociales establece que para la adopción de acuerdos bastará el voto favorable de la mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión, salvo que la Ley o los Estatutos exijan una mayoría superior.

Además, el Consejo podrá crear y mantener en su seno, con carácter permanente e interno, una Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos (artículo 28 de los Estatutos), cuyas funciones principales, sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la Ley o los Estatutos Sociales, serán:

- Revisar periódicamente las políticas de riesgos y proponer su modificación y actualización al Consejo de Administración.
- Aprobar la política de contratación del auditor de cuentas.
- Informar a la Junta General de Accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en cuestiones de su competencia.
- Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos.
- Analizar, junto con lo auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de auditoría.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de información financiera regulada;
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.
- Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquéllas cuestiones que puedan en riesgo su independencia, y cualesquiera otras relaciones con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría; y
- Recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las

entidades o personas vinculadas a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditorías de cuentas.

3.3 COMITÉ DE INVERSIONES

El Comité de Inversiones constará de cuatro (4) miembros, que serán designados dos a propuesta de Bankinter, S.A. y dos a propuesta de Global Myner Advisors Capital Investment, S.L. (el **"Comité de Inversiones"**).

El Comité de Inversiones contará con un Presidente y un Secretario ambos elegidos a propuesta de Global Myner Advisors Capital Investment, S.L.

Las Funciones del Comité de Inversiones son:

- Reporte Periódico: El Comité de Inversiones preparará informes bimestrales, para su presentación en las reuniones del Consejo de Administración, donde dará cuenta del estado y evolución de las inversiones existentes y comunicará cualesquiera otros datos relevantes.
- Propuesta de Inversión: Presentará propuestas de Inversión que se adecúen a la estrategia de negocio y los objetivos de la Sociedad.

Para el efectivo desarrollo de sus funciones el Comité de Inversiones se apoyará en los servicios prestados por el Gestor de Negocio y el Gestor Socimi.

3.4 CONTRATOS DE GESTIÓN

A la fecha del presente Informe, la Sociedad no tiene empleados. En sentido, para el desarrollo de su objeto social, en enero de 2018, la Sociedad suscribió:

- (a) un Contrato de Dirección y Gestión Estratégica con Bankinter, S.A. (**"Bankinter"** o el **"Gestor Socimi"**) en virtud del cual el Gestor Socimi lleva a cabo los servicios relacionados con la captación de capital para acometer las inversiones, así como la dirección y gestión estratégica de la Sociedad.

En particular, el Gestor Socimi realiza, entre otros, los servicios de: (i) revisión del plan de negocio y presupuestos formulado por el Gestor de Negocio y, en caso de que no dé su visto bueno a la propuesta, elaboración de un informe justificativo indicando los motivos del rechazo y de un informe de recomendaciones; (ii) dirección y gestión estratégica de la Sociedad; (iii) asesoramiento en la política de colocación de capital de la Sociedad entre los inversores de banca privada del Gestor Socimi, identificando oportunidades de inversiones entre sus clientes con expectativas acordes con los planes de la Sociedad y coordinación de la colocación; (iv) representación de los inversores de su cartera de banca privada en el acompañamiento de las inversiones de la Sociedad, así como relación e interlocución con ellos durante el periodo de inversión en la Sociedad; (v) asesoramiento en operaciones de ampliación de capital de la Sociedad, análisis de las alternativas estratégicas, pre-sondeos de mercado, identificación de inversores y asesoramiento en la colocación del capital incrementado de la Sociedad entre los clientes de banca privada del Gestor Socimi y coordinación de la operación; y (vi) análisis de determinadas propuestas planteadas por el Consejo de Administración de la Sociedad y elaboración, en su caso, de un informe justificativo.

- (b) un Contrato de Gestión de Negocio con Global Myner Advisors Hotel Capital Invest, S.L. (**"GMA HCI"** o el **"Gestor del Negocio"**) en virtud del cual el Gestor del Negocio se encarga de los servicios relacionados con la gestión integral de los activos en los que invierta, directa o indirectamente, la Sociedad, que incluye servicios: (i) relativos a la dirección y administración societaria, (ii) específicos relacionados con la actividad de la SOCIMI, y (iii) sobre registros, cuestiones fiscales y gestión de tesorería.

Entre dichos servicios cabe destacar la necesidad de que el Gestor de Negocio: (i) formule el plan de negocio y presupuestos de la Sociedad, para su aprobación por el Consejo de Administración con el visto bueno del Gestor Socimi y el Comité de Inversiones; y (ii) elabore determinados informes, con carácter anual, trimestral y mensual, sobre la evolución financiera y operativa de la Sociedad.

4. GESTIÓN DE RIESGOS

El negocio, las actividades y los resultados de Atom y su Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. En este sentido, la Sociedad, junto con el Gestor de Negocio, ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran que puedan afectar en mayor medida a la fiabilidad de la información a suministrar por la Sociedad al mercado, en particular, a la información financiera.

Tras dicho análisis, caben destacar los siguientes riesgos:

- Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad: nivel de endeudamiento, eventuales dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma, variación en los tipos de interés o falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos de la Sociedad.
- Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad: reciente constitución, gestión externa, posibles conflictos de interés con el Gestor de Negocio, el Gestor Socimi o con los consejeros de la Sociedad, dependencia de personas clave y posible influencia de los accionistas de referencia.
- Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad: concentración de la actividad, inversión inmobiliaria, falta de obtención o retraso en la obtención de licencias o permisos, laborales, daños en los activos inmobiliarios, reclamaciones judiciales y extrajudiciales y valoración de la cartera de activos.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario y hotelero: coyuntura económica o política, ciclicidad, alta competencia, cambios normativos e iliquidez de los activos hoteleros.
- Riesgos de carácter fiscal: pérdida del régimen fiscal especial, cambio en la legislación fiscal y posible pago de un gravamen especial.
- Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad: falta de liquidez, evolución de la cotización y falta de interés de los accionistas.
- La contabilidad de la Sociedad, la elaboración de sus cuentas anuales y de los impuestos, se lleva de manera externa con Ernst & Yong S.L., quienes si bien tienen sus controles implementados podrían retrasar la entrega de la información a la Sociedad para su análisis y verificación.

Adicionalmente, de forma periódica, la Sociedad, a través del departamento financiero del Gestor de Negocio, lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos relacionados con la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude.

A continuación, se indican cada uno de estos aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la Sociedad:

Reconocimiento de ingresos debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades pendientes de facturar. Dicha cuenta es el resultado de linealizar la renta durante toda la vida del contrato.

Registro y valoración de los activos de la Sociedad

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad encarga con una periodicidad anual (como mínimo, según lo establece la norma) la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio.

Pagos y tratamiento de gastos

Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Impagos y gestión de la morosidad

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos con el objeto de minimizar dicho riesgo, tales como: (i) empleo de fianzas legales y avales tendentes a cubrir el riesgo de crédito; y (ii) realizar un seguimiento pormenorizado y periódico de las facturas impagadas, incluyendo reclamaciones periódicas de las mismas.

Fraude

El fraude entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, cabe destacar, que además de la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad, se proceden a formular y a revisar por parte del auditor de cuentas los estados financieros consolidados intermedios todos los semestres.

5. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo para mitigar los riesgos que puedan suponer un impacto significativo negativo en los objetivos o que puedan llevar a un fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Sociedad y el Gestor de Negocio cuentan con procesos de control. Es importante destacar que, a pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en la Sociedad, en función del proceso y actividades a controlar, el Gestor de Negocio es el encargado de ejecutar las actividades de control.

A continuación procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera.

Comité de Inversiones

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Sociedad cuenta con un Comité de Inversiones formado por cuatro miembros (dos a propuesta del Gestor Socimi y dos a propuesta del Gestor de Negocio) cuyas funciones son, entre otras: (i) preparar informes bimestrales, para su presentación en las reuniones del Consejo de Administración, donde dará cuenta del estado y evolución de las inversiones existentes y comunicará cualesquiera otros datos relevantes; y (ii)

presentar propuestas de inversión que se adecúen a la estrategia de negocio y los objetivos de la Sociedad.

Una vez que una oportunidad de inversión concreta se haya identificado por el Gestor de Negocio como susceptible de encajar con la estrategia de inversión de la Sociedad, el Gestor de Negocio realiza un análisis en detalle (modelo financiero) de cara a presentar al Gestor Socimi la posible inversión y, en su caso aprobar una oferta por parte de la Sociedad, una vez que la inversión ha sido aprobada en primera instancia por el Gestor Socimi.

Planificación y Presupuestación

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual para el ejercicio siguiente preparado por el departamento financiero del Gestor de Negocio y supervisado y aprobado por el Gestor Socimi.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, el departamento financiero del Gestor de Negocio realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

Registro de ingresos y cuentas a cobrar

El Gestor del Negocio (GMA) es el encargado de realizar la gestión de los alquileres de todos los hoteles. Principalmente, se encarga de gestionar los contratos con los arrendatarios y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar el estado de mantenimiento de los hoteles, dirigir las negociaciones pertinentes en cada momento con ellos en relación con el CAPEX y revisiones de rentas, entre otros.

En concreto, las responsabilidades del Gestor del Negocio (GMA) son las que se incluyen a continuación:

- Verificación de cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, destacando el pago del alquiler y otros gastos de mantenimiento. Si fuera necesario, el seguimiento de acciones legales y/o judiciales hasta obtener las cantidades correspondientes o la finalización de los contratos en comunicación con el despacho de abogados contratado a tal efecto.
- Confección de un presupuesto anual de gestión de la propiedad.
- Supervisión de los plazos de finalización de los contratos de arrendamiento firmados, así como sus cláusulas.
- Cálculo de una revisión anual sobre la renta de los arrendatarios.
- Realización de unos informes trimestrales de los ingresos y gastos recurrentes de los inmuebles y seguimiento de los mismos.

La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada finalmente por el departamento interno de administración y transmitida al departamento financiero del Gestor de Negocio, el cual lo transmite a Ernst & Young S.L. para su contabilización.

Registro y valoración de los activos

En relación con el registro de los activos adquiridos, cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por la Sociedad y el Gestor de Negocio. En la adquisición de cada activo se le proporciona un listado detallado por elemento (atendiendo a su naturaleza) al *bookkeeper* identificándole la cuenta contable o naturaleza en la que cada uno de los elementos debe ser registrado, así como las políticas de amortización y la descomponetización de todos aquellos elementos que individualizadamente supongan un coste sobre el total de la inversión significativo que sean susceptible de diferenciación y con una vida útil sustancialmente diferente al global, en caso de no disponerse de un listado detallado por elemento se aplica la política interna basada en los comparables de activos.

En relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias, tal como se ha explicado anteriormente, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos para activos arrendados. En este sentido, el departamento financiero del Gestor de Negocio, bajo la supervisión de la Sociedad, procede a registrar los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración

recibidos y validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros consolidados preparados bajo NOFCAC y PGC (tanto semestrales como anuales).

Proceso de cierre

La Sociedad tiene subcontratadas las funciones contables y de gestión de impuestos con el Gestor de Negocio. Ernst & Young S.L. es el encargado de la contabilización de los asientos contables de la Sociedad, siempre bajo la supervisión del Controller Financiero del Gestor de Negocio.

Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad son contabilizados, toda vez que han sido visadas por los departamentos correspondientes y revisadas por el departamento financiero del Gestor de Negocio.

Con una periodicidad trimestral se emite un reporte en Excel (compuesto principalmente por un balance de sumas y saldos y los mayores de las cuentas contables). Dicho reporte es chequeado con las previsiones que con anterioridad al envío de la información para su contabilización cuenta la Sociedad, al objeto de asegurarse de que la totalidad de las operaciones han sido registradas, así como de su adecuado tratamiento contable. Cualquier inconsistencia entre el cierre y la información en poder de la Sociedad, es analizada y en su caso corregida.

El sistema operativo utilizado por la Sociedad es Navision, programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad. Ernst & Young S.L. contabiliza, bajo licencia otorgada por la Sociedad, en dicho sistema operativo. Este hecho permite que en todo momento se tenga acceso a la información contable por parte de la Sociedad, ya que se cuenta con acceso remoto al sistema contable y de gestión. Todos los asientos contables (a excepción de la amortización, IVA, cobros de facturas, pagos a proveedores y emisión de facturación) son introducidos de manera manual, si bien la posibilidad de existencia de errores queda mitigada por la realización de cierres trimestrales los cuales son revisados por el departamento financiero del Gestor de Negocio y son informados trimestralmente al Consejo de Administración de la Sociedad .

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el personal del Gestor de Negocio (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico - contable y de auditoría), al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos y son supervisados por el Consejo de Administración de la Sociedad.

6. GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

El Gestor de Negocio tiene asignada la gestión del control interno en virtud del contrato suscrito con la Sociedad. En este sentido, el Gestor de Negocio tiene establecido un sistema de control interno cuya finalidad es: (i) la definición de orientaciones estratégicas de control interno; y (ii) la identificación y evaluación de los procedimientos de control de la Sociedad.

Para la elaboración de este proceso es fundamental identificar e implantar medidas correctivas de las posibles deficiencias que puedan identificarse.

En las reuniones del Consejo de Administración se debaten las cuestiones principales asociadas a la gestión del control interno, como son:

- ✚ Analizar la Sociedad y su ámbito de actuación;
- ✚ Definir las orientaciones estratégicas y los objetivos de gestión de control interno principales;
- ✚ Garantizar la existencia de un sistema que asegure la lucha contra la financiación del terrorismo y el blanqueo de capitales;
- ✚ Garantizar la existencia y la eficacia de los mecanismos de gestión de control interno;
- ✚ Garantizar la independencia de las funciones necesarias para una gestión adecuada de control interno.

En la fecha de elaboración de este Informe, la Sociedad está llevando a cabo diferentes procesos de auditoría e implantando las correspondientes normas corporativas y sistemas que aseguren

el cumplimiento en materia de Protección de Datos. Además, ha analizado los riesgos penales, habiendo elaborado su propio Mapa de Riesgos y Política de Corporate Defense y el correspondiente Código Ético y de buenas prácticas y creado un buzón de denuncias, todo ello disponible en su página web, y que se auditará una vez al año.

Tal y como se ha indicado anteriormente, y con carácter trimestral, se emitirá un reporte en Excel compuesto, principalmente, por un balance de sumas y saldos y los mayores de las cuentas contables. Dicho reporte es comprobado con las previsiones que, con anterioridad al envío de la información para su contabilización, cuenta la Sociedad, al objeto de asegurarse de que la totalidad de las operaciones han sido registradas, así como de su adecuado tratamiento contable. Cualquier inconsistencia entre el cierre y la información en poder de la Sociedad, es analizada y, en su caso, corregida.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios resumidos preparados bajo Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC). Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas (ISRE 2410) por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas.

Cabe destacar que la totalidad de los estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación. Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, el Gestor de Negocio procederá a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, así como una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación con las cuentas anuales consolidadas y los estados financieros intermedios consolidados deberá ajustarse las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

7. AUDITORÍA DE CONTROL INTERNO

La verificación de la eficacia del control interno de la Sociedad se complementa con una auditoría externa anual que incide fundamentalmente sobre las cuentas anuales (cuando corresponda).

En esta auditoría realizada por auditores externos en el sistema de control interno de la Sociedad, se incluyen los procesos de (i) preparación de documentación de apoyo para la Auditoría de control interno; y (ii) aclaración y corrección de deficiencias de control interno detectadas.

El Consejo de Administración posee la información necesaria para realizar la referida auditoría, y los auditores externos podrán solicitarla siempre que sea necesario reunir información adicional. Por lo general, la información preparada es la siguiente: (i) documentación relativa a actividades de cumplimiento y de gestión de riesgos; (ii) intercambio de correspondencia con las entidades supervisoras; (iii) inversión, desinversión y evaluaciones; (v) contratos de prestación de servicios en vigor.

Durante el periodo acordado, los auditores externos revisan el sistema de control interno de la Sociedad a través del análisis de documentación y de los procedimientos ejecutados. Cualquier deficiencia en el sistema que pueda encontrarse en el proceso será comunicada a la Sociedad. Estas deficiencias deberán ser subsanadas de inmediato, siempre que sea posible.

Posteriormente, los auditores externos emiten un dictamen provisional relativo al sistema de control interno de la Sociedad (con anexos donde se enumeran y detallan las posibles deficiencias de control interno detectadas), concediendo al Consejo de Administración la posibilidad de redactar comentarios sobre las deficiencias identificadas en el sistema de control interno de la Sociedad, que quedan registrados. Después de estos comentarios del Consejo de Administración, los auditores externos emiten los dictámenes definitivos.

Adicionalmente, la Sociedad, con periodicidad anual, revisará su Mapa de Riesgos, y realiza una Auditoría para verificar el grado de cumplimiento del Código de Ética y la Normativa aplicable en Ley de Protección de Datos. A la fecha de este Informe, además, se iniciará la Auditoría y puesta en marcha de los sistemas de cumplimiento con la Prevención del Blanqueo de Capitales.

8. CONTRATACIÓN DE SERVICIOS Y GESTIÓN DE PROYECTOS

Otro de los procedimientos implantados por la Sociedad para el debido control interno es la formalización del proceso de contratación de servicios y gestión de proyectos mediante soporte documental garantizando la sistematización de las condiciones contractuales contratadas, así como su adecuación con la legislación aplicable. El Proceso se resumiría del siguiente modo:

- ✚ Antes de la Contratación de un Servicio, se solicitan varias propuestas.
- ✚ Se analizan en su conjunto para ver, en su caso, las diferencias y confirmar que el alcance de la propuesta se corresponde con el Servicio a contratar.
- ✚ Selección de propuesta
- ✚ Supervisión directa en la prestación del Servicio y/o en la Gestión del Proyecto

La contratación de estos servicios sólo se produce cuando la Sociedad ha detectado con carácter previo que determinadas necesidades de la Sociedad no han sido o no están siendo, debidamente cubiertas, y que tal Servicio no puede ser prestado internamente, bien por que no se dispone de la especialización necesaria, o de los medios y/o recursos necesarios para realizar dicho Servicios o ejecutar el Proyecto. Realizar este análisis y concluir la necesidad de externalización del servicio, conlleva que se ha definido perfectamente por los responsables del Servicio y/o Proyecto, con la aprobación de la Dirección, dicha necesidad de externalización.

Sólo se pedirán propuestas por el Gestor de Negocio cuando la prestación del Servicio ha sido previamente autorizada, bien con carácter previo en el propio Contrato de Gestión de Negocio, bien posteriormente como consecuencia de la actividad de la Sociedad.

Recibidas las propuestas para la prestación de un servicio o ejecución de un proyecto, se ponen en conocimiento de la Sociedad, que en última instancia toma la decisión, pudiendo resultar que haya que solicitar ajustes y/o aclaraciones a los oferentes.

Aceptada la oferta por la Sociedad, se firmará el correspondiente contrato de prestación de servicios cuya copia custodiará la Asesoría Jurídica de la Sociedad, previa copia al Departamento de Administración y Finanzas para su gestión y/o contabilización.

9. SISTEMA DE GESTIÓN DOCUMENTAL

El sistema de Gestión Documental tiene como finalidad gestionar la documentación de la Sociedad de una forma proactiva y eficiente, así como delimitar el control de los accesos a determinada documentación en cumplimiento de la Legislación relativa a la Protección de Datos.

La Sociedad ha distinguido entre:

- (i) Documentación Sensible; y
- (ii) Documentación.

La Documentación Sensible, es aquélla que forma parte de la Sociedad y que su pérdida, deterioro o menoscabo supondría un inconveniente para la Sociedad, y aquélla que contenga información que no necesariamente deban conocer todos los empleados del Gestor de Negocio.

Entre esta documentación se encuentran: (i) todos los títulos de propiedad de la Sociedad y sus participadas (ii) las escrituras de la Sociedad, (iii) los contratos de financiación, pólizas de préstamo y/o crédito con o sin garantía hipotecaria, (iv) los demás derechos reales de la compañía, (v) cualesquiera comunicaciones relativas a los apartados anteriores de la Compañía, y/o de sus Consejeros o Directivos, (vi) las cuentas anuales de la Sociedad y sus participadas, sus declaraciones de impuestos y extractos bancarios, (v) las Actas del Consejo de Administración y (vi) la documentación relativa a los trabajadores -si los hay- y seguridad social.

Entre la Documentación, o resto de información, se entiende cualquier documento no recogido en los apartados anteriores.

La documentación sensible será escaneada y digitalizada en archivo digital, por la asesoría jurídica o por el departamento financiero de la Sociedad, según el caso, a través del Gestor de Negocio, quienes además serán los responsables de su custodia y a la que sólo tendrán acceso los miembros del Consejo de Administración, en su caso y de ser imprescindible, los miembros del Comité de Inversiones y el Departamento de asesoría jurídica y administración y finanzas de la Sociedad, a través del Gestor de Negocio.

Físicamente dicha documentación se archiva en un Armario ignífugo al que sólo tienen acceso el Departamento de asesoría jurídica y administración y finanzas de la Sociedad, a través del Gestor de Negocio.

El resto de documentación, se escanea por cualesquiera empleados de la Sociedad y/o del Gestor de Negocios y se archiva, tanto en digital como en archivo físico siendo de acceso para todos en las Oficinas.

10. CORPORATE DEFENSE

La Sociedad ha realizado un Mapa de Riesgos y ha aprobado su propia (i) Política del Sistema de Gestión de Riesgos Penales, (ii) Manual de Gestión de Riesgos Penales, (iii) un Protocolo de Formación de Voluntad, (iv) un Procedimiento de Actuación Postdelictivo, (v) el Código Ético y de Conducta y un Modelo de Denuncia.

10.1 POLÍTICA DE SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS PENALES

La Política del Sistema de Gestión de Riesgos Penales, permite establecer las bases de actuación para la identificación y gestión de los riesgos con el fin de prevenir la comisión de delitos que afecten a la organización. Es de obligado cumplimiento para todos los empleados, directivos, consejeros, así como aquéllos terceros que la Dirección considere oportuno en la prestación de sus servicios con la Sociedad o cualesquiera empresas filiales o participadas mayoritariamente, directa o indirectamente, por aquella.

El alcance de la presente Política, así como del Sistema de Gestión de Riesgos Penales ("SGRP") comprende a todas las actividades desarrolladas por la Sociedad

PRINCIPIOS FUNDAMENTALES

- a) Implantación de las actuaciones necesarias para prevenir la comisión de actos ilícitos mediante las medidas preventivas identificadas como consecuencia del análisis de riesgo realizado.
- b) Favorecer la comunicación de las posibles irregularidades, a través del canal de denuncias, a través del cual, cualquier empleado o tercero interesado puede poner en conocimiento los actos que tenga conocimiento.
- c) Investigar cualquier denuncia que se presente, garantizando la confidencialidad del denunciante y los derechos de las personas investigadas.
- d) Sancionar disciplinariamente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable en cada momento, a las conductas que estén destinadas a impedir o dificultar el descubrimiento de delitos y la no comunicación de un hecho delictivo.
- e) Cumplir con el código ético y de conducta establecido en la empresa.
- f) Conciencia a todos los empleados, para que no exista ningún tipo de tolerancia en la comisión de delitos.

- g) Proporcionar los medios materiales y humanos al Oficial de Cumplimiento para que puedan llevar a cabo las labores encomendadas

10.2 MANUAL DE GESTIÓN DE RIESGOS PENALES

El modelo de gestión definido por la Sociedad se basa en tres pilares fundamentales:

1. **PREVENCIÓN:** la Sociedad ha establecido los mecanismos necesarios para impedir o reducir la posibilidad de la comisión de un delito o el incumplimiento del código ético en el seno de la organización, a través de:
 - a. Controles establecidos para la mitigación de los riesgos y controles generales de los procesos.
 - b. Análisis de riesgos realizado para detectar las posibles amenazas y planificar las acciones correctoras necesarias.
 - c. Formación a los empleados y directivos de la compañía para que conozcan los controles que deben de aplicar y la normativa de la compañía.
2. **DETECCIÓN:** los medios dispuestos para detectar la comisión de un delito o incumplimiento del Código ético, son:
 - a. Canal de denuncias para la comunicación de las denuncias por parte de las partes interesadas.
 - b. Auditoría para verificar el funcionamiento de los controles y sistema de gestión establecidos y detectar posibles incumplimientos o inconsistencias.
 - c. Medición de la eficacia de los controles y del sistema de gestión, generando alertas de incumplimiento.
3. **RESPUESTA:** en caso de producirse un incumplimiento del código ético o la comisión de un delito, la Sociedad ha definido los medios para remediar los efectos negativos de tales incumplimientos:
 - a. Investigación de las denuncias presentadas y decisión por parte del Consejo de Administración de la Sociedad ante las mismas.
 - b. Gestión de los supuestos de “No Conformidades” detectados a lo largo de la auditoría y tratamiento de los mismos.
 - c. Resarcimiento del daño: En el caso de producirse un delito, la dirección de la Sociedad podrá optar por resarcir el daño para que actúe como atenuante.

10.3 PROTOCOLO DE FORMACIÓN DE VOLUNTAD

En él la Sociedad recogen las principales funciones de la Junta General y del Consejo de Administración según lo dispuesto en la Ley y los Estatutos y además describe las siguientes funciones del Oficial de Cumplimiento y de los Empleados:

COMPLIANCE OFFICER

El Compliance Officer de la Sociedad tiene atribuidas las siguientes funciones en relación al SGRP:

- Impulsar y supervisar de manera continua la implementación y eficacia del sistema de gestión Compliance Penal.

- Asegurarse de que se proporciona apoyo formativo continuo a los miembros de la organización.
- Poner en marcha un sistema de información y documentación de Compliance Penal.
- Definir y adoptar las medidas necesarias para que se apliquen los procedimientos adecuados que garanticen que los directivos, el personal y terceros interesados conocen y cumplen con sus obligaciones.
- Participar en el inventario de riesgos, y proponer la metodología de riesgos para el posterior análisis de riesgos.
- Evaluación y revisiones la eficacia de las políticas, medidas y procedimientos establecidos para evitar la comisión de un delito.
- Aprobación del plan de supervisión anual de Auditoría.
- Adoptar e implementar un canal de denuncias, conocer las denuncias recibidas y tomar las decisiones oportunas.
- Participar en la realización del Análisis de riesgos.
- Participar en la definición del plan de tratamiento de riesgos.
- Participar en la elaboración de protocolos y procedimientos.
- Vigilar por el cumplimiento de los protocolos y procedimientos establecidos.
- Proponer mejoras en los protocolos y procedimientos establecidos.
- Establecer indicadores de desempeño de Compliance Penal para identificar la necesidad de acciones correctivas.
- Informar al órgano de gobierno sobre los resultados derivados de la aplicación del sistema de gestión de riesgos penales.

TRABAJADORES EMPLEADOS

En el SGRP los empleados de la Sociedad o aquéllos que actúen por cuenta de esta a través del Gestor de Negocio y/o del Gestor Socimi, tienen atribuidas las siguientes funciones:

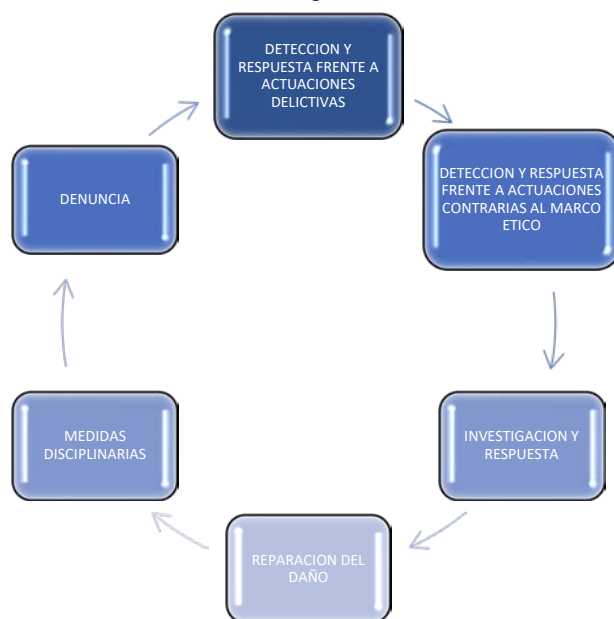
- Participar en el Inventario de riesgos
- Participar en la realización del Análisis de riesgos
- Participar en la definición del plan de tratamiento de riesgos
- Participar en la elaboración de protocolos y procedimientos
- Vigilar por el cumplimiento de los protocolos y procedimientos establecidos
- Proponer mejoras en los protocolos y procedimientos establecidos

9.4 PROCEDIMIENTO DE ACTUACIÓN POSTDELICTIVO

Toda vez que la dimensión del cumplimiento penal de la organización no debe centrarse únicamente en la prevención de delitos, sino también en otros aspectos como la detección y la respuesta, especialmente teniendo en cuenta que la experiencia viene demostrando que una prevención absoluta de delitos resulta imposible, un modelo de gestión de riesgos penales que se limite a la prevención de delitos puede resultar insuficiente

En el marco del programa desarrollado por la Sociedad en materia de Prevención y Detección de hechos delictivos y/o contrarios al Código Ético y de Conducta, y con el fin de atenuar y mitigar la posible sanción o pena impuesta por el ordenamiento jurídico en relación a la eventual comisión de un hecho delictivo y/o contrario al Código Ético y de Conducta, en el seno de la organización, se define el siguiente protocolo de actuaciones post-delictivas.

El Protocolo de Detección y Respuesta frente a actuaciones delictivas y/o contrarias al marco ético establecido en ATOM HOTELES SOCIMI, S.A es el siguiente:



Todo el proceso culminará en el Código Ético y de Conducta que se encuentra en la página Web de la Compañía y el buzón de denuncias aludido y alojado en la misma página web.

11. COMUNICACIÓN DEL PRESENTE INFORME

El presente Informe sobre Estructura Organizativa y Sistemas de Control de la Sociedad para el Cumplimiento de las Obligaciones de Información al Mercado está disponible para su consulta en la página Web de la Sociedad.

12. APROBACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR

La presente política ha sido aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad el día 7 de noviembre de 2018, habiendo entrado en vigor en la fecha de su aprobación y pudiendo ser modificada en cualquier momento por el propio Consejo de Administración.