

**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.

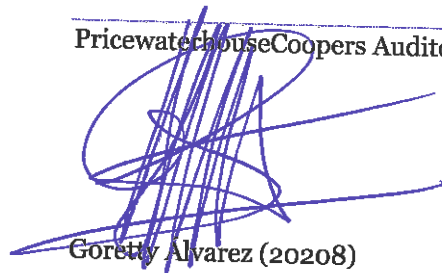
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas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

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
		<b>251.933.024</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>16.041.137</b>
Terrenos		3.037.109
Construcciones		13.004.028
<b>Inversiones en empresas grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>235.731.554</b>
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo	6.1	87.697.477
Créditos a empresas	12.1	148.034.077
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>6.2</b>	<b>160.333</b>
Otros activos financieros		160.333
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
		<b>3.687.642</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>1.204.249</b>
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
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>12.1</b>	<b>96.715</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>12.209</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>7</b>	<b>2.374.469</b>
Tesorería		2.374.469
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>255.620.666</b>

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)

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

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

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
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>3</b>	<b>2.754.631</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		
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		-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>-</b>
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		
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		-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>2.754.631</b>

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**

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

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
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>2.754.631</b>
Procedente de operaciones continuadas		2.754.631
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(4.934.327)</b>
Amortización del inmovilizado	11.4	285.126
Ingresos financieros	11.5	(5.355.274)
Gastos financieros	11.6	135.821
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(1.009.984)</b>
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
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(3.189.680)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(246.799.269)</b>
Empresas del grupo y asociadas	6	(230.473.005)
Inversiones inmobiliarias	5	(16.326.264)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>-</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(246.799.269)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por Instrumentos de patrimonio</b>		<b>245.356.650</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	245.356.650
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>7.006.768</b>
Emisión		7.142.589
Deudas con entidades de crédito	9.1	7.142.589
Otras deudas	9.2	(135.821)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>-</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>252.363.418</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>2.374.469</b>
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
	<b>2.754.631</b>
Aplicación	
Dividendos	2.479.168
Reserva Legal	275.463
	<b>2.754.631</b>

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 incluídas 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
<b>31.12.2018</b>			
Coste			
Terrenos	-	3.037.109	3.037.109
Construcciones	-	13.289.154	13.289.154
Amortización acumulada			
Construcciones	-	(285.126)	(285.126)
<b>Valor neto contable</b>	-	<b>16.041.137</b>	<b>16.041.137</b>

#### 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.	Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	16.500.000	6,54% (4)	8,37% (4)
<b>Total</b>			<b>16.500.000</b>		

(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:

<b>(Euros)</b>	<b>31.12.2018</b>
Hasta un año	962.000
Entre uno y cinco años	1.924.000
	<b>2.886.000</b>

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
<b>Activos financieros a largo plazo</b>		
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
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
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
<b>Total</b>	<b>87.697.477</b>

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
							<b>87.697.477</b>

(\*) 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.

<b>Contraprestación</b>	<b>Euros</b>
Efectivo pagado	169.281.744
Préstamos con accionistas adquiridos	(99.200.942)
<b>Total contraprestación</b>	<b>70.080.802</b>
<b>Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos</b>	
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)
<b>Total activos netos identificables</b>	<b>70.080.802</b>

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)

<b>Contraprestación</b>	<b>Euros</b>
Efectivo pagado	15.862.956
Préstamos con accionistas adquiridos	(4.600.000)
<b>Total contraprestación</b>	<b>11.262.956</b>

<b>Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos</b>	
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)
<b>Total activos netos identificables</b>	<b>11.262.956</b>

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.

<b>Contraprestación</b>	<b>Euros</b>
Efectivo pagado	3.091.966
<b>Total contraprestación</b>	<b>3.091.966</b>

<b>Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos</b>	
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)
<b>Total activos netos identificables</b>	<b>3.091.966</b>

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	
<b>Total contraprestación</b>	<b>1.584.121</b>
<b>Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos</b>	
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)
<b>Total activos netos identificables</b>	<b>1.584.121</b>

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	
	<b>160.333</b>

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 cobrar**Inversiones 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	
	<b>148.034.077</b>

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
	<b>148.034.077</b>

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
	<b>298.326</b>

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
	<b>2.374.469</b>

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 PROPIOS**Capital y prima de emisión

El capital social a la fecha de constitución de la Sociedad se componía de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por los accionistas Bankinter, S.A. y Global 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
	<b>247.835.000</b>

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%
	<b>26,40%</b>

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
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>			
Deudas a largo plazo	6.684.740	-	6.684.740
Otros pasivos financieros	-	160.333	160.333
<b>Pasivos financieros corrientes</b>			
Deudas a corto plazo	457.849	-	457.849
Proveedores	-	197.004	197.004
	<b>7.142.589</b>	<b>357.337</b>	<b>7.499.926</b>

**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
<b>A largo plazo</b>	
Préstamos y créditos de entidades de crédito	6.684.740
<b>A corto plazo</b>	
Préstamos y créditos de entidades de crédito	457.849
	<b>7.142.589</b>

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
<b>Total</b>	<b>457.849</b>	<b>467.787</b>	<b>477.945</b>	<b>488.322</b>	<b>498.927</b>	<b>4.751.759</b>	<b>7.142.589</b>

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
	<b>357.337</b>

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
	<b>197.004</b>

**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
	<b>905.923</b>
Otros deudas con las Administraciones Públicas	
IRPF	3.354
Seguridad Social	1.105
	<b>4.459</b>

**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	
<b>31.12.2018</b>			
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
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b>			
	-	-	-
Diferencias permanentes	(2.478.350)	-	(2.478.350)
Diferencias temporarias			
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>276.281</b>	<b>-</b>	<b>276.281</b>
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>276.281</b>	<b>-</b>	<b>276.281</b>

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:

<b>(Euros)</b>	<b>31.12.2018</b>
Segmentación por categorías de actividades	
Arrendamiento de Hoteles (Nota 5.1)	818.458
	<b>818.458</b>
Segmentación por mercados geográficos	
España	818.458
	<b>818.458</b>

**11.2 Otros ingresos de explotación**

<b>(Euros)</b>	<b>31.12.2018</b>
Otros ingresos de explotación	1.326.162
	<b>1.326.162</b>

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:

<b>(Euros)</b>	<b>31.12.2018</b>
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
	<b>4.314.347</b>

## **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
<b>Ejercicio 31.12.2018</b>					
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
<b>Total</b>	<b>128.136.503</b>	<b>19.994.112</b>	<b>177</b>	<b>106.323</b>	<b>148.237.115</b>

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
<b>Ejercicio 31.12.2018</b>					
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)
<b>Total</b>	<b>3.160.644</b>	<b>519.997</b>	<b>(1.366.242)</b>	<b>(1.397.274)</b>	<b>(917.125)</b>

## 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	-
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>1</b>

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
<b>(Días)</b>	
Periodo medio de pago a proveedores	34
Ratio de operaciones pagadas	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	100
<b>(Euros)</b>	
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*	Gestlhostels 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.
<b>Total</b>					<b>5,232</b>		

**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%
	<b>26,40%</b>



## **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).

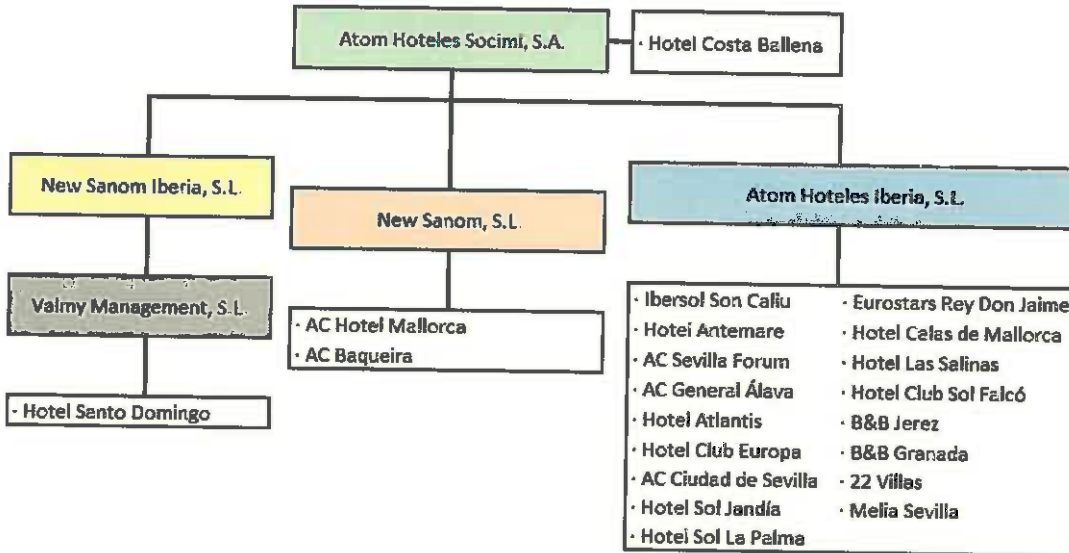
###### **o Escisión**

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 Bañera	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 <sup>(?)</sup>	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
<b>Total</b>					<b>423.030.299</b>

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
<b>Total</b>	<b>10.531.432</b>

**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.

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

(\*) 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.

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

**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
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>			
Deudas a largo plazo	6.684.740	-	6.684.740
Otros pasivos financieros	-	160.333	160.333
<b>Pasivos financieros corrientes</b>			
Deudas a corto plazo	457.849	-	457.849
Proveedores	-	197.004	197.004
	<b>7.142.589</b>	<b>357.337</b>	<b>7.499.926</b>

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
<b>Total</b>	<b>457.849</b>	<b>467.788</b>	<b>477.945</b>	<b>488.323</b>	<b>498.926</b>	<b>4.751.758</b>	<b>7.142.589</b>

**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 BURSATIL**

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**

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

**Cálculo de la Tasa de Retorno al Accionista**

	<b>Por Acción</b>	<b>Importe</b>
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
<b>Tasa del Retorno del Accionista (Anualizada)</b>	<b>11,75%</b>	

## **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 provisiones o estimaciones.**

La Sociedad incluyó las provisiones 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 provisiones 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 provisiones 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.

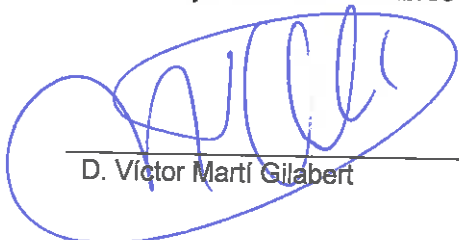
**12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE**

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.

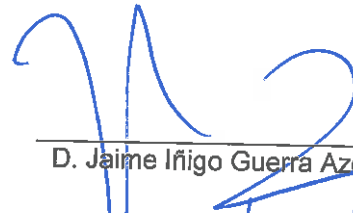
**ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**

**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**

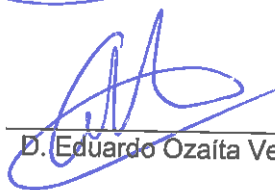
Los miembros del Consejo de Administración han formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 adjuntos en su reunión del 28 de febrero de 2019. Todas las hojas de dichas Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, que 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



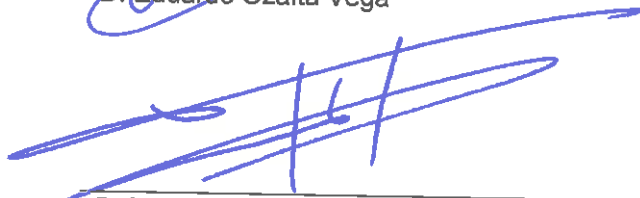
D. Jaime Iñigo Guerra Azcona



D. Eduardo Ozaíta Vega



D. Antonio Riestra Pita



D. Ignacio Díaz López



Dña. Esther Colom García