

I. NOTA DE SÍNTESIS DEL FOLLETO RELATIVO A LA OFERTA PÚBLICA DE SUSCRIPCIÓN DE HASTA 7.451.250 ACCIONES DE ATOM HOTELES, SOCIMI, S.A. MEDIANTE UN AUMENTO DE CAPITAL DINERARIO CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE POR UN IMPORTE EFECTIVO MÁXIMO TOTAL DE 79.728.375 EUROS.

La presente nota de síntesis (la “Nota de Síntesis”), redactada según el Anexo 23 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, es solo una de las partes del folleto elaborado por Atom Hoteles, SOCIMI, S.A. (“Atom”, la “Sociedad” o el “Emisor”, conjuntamente con sus sociedades dependientes, el “Grupo” o el “Grupo Atom”) de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento y del Consejo, de 14 de junio de 2017. En este sentido, la Nota de Síntesis se complementa con el documento de registro de la Sociedad (el “Documento de Registro”) y con la nota sobre valores de la Unión de crecimiento para valores participativos de la Sociedad (la “Nota de Valores”, conjuntamente con el Documento de Registro y con la Nota de Síntesis, el “Folleto”), que han sido inscritos en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) el 3 de octubre de 2019, los cuales pueden consultarse a través de la página web corporativa de Atom (www.atomhoteles.com)⁽¹⁾ y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es)⁽¹⁾.

<i>SECCIÓN I—INTRODUCCIÓN</i>	
1.1	DENOMINACIÓN Y NÚMERO INTERNACIONAL DE IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES
	<p>Denominación del emisor: Atom Hoteles, SOCIMI, S.A.</p> <p>Número de identificación de los valores: las acciones de la Sociedad están incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (el “MAB”) y su código ISIN es el ES0105318002. La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV), entidad dependiente de la CNMV, ha asignado el código ISIN ES0605318908 a los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas, según se define en el punto 3.1.1 de la Nota de Síntesis, y el código ISIN provisional ES0105318010 a las Acciones Nuevas hasta que se equiparen a las acciones incorporadas a negociación de la Sociedad una vez admitidas a negociación.</p>
1.2	IDENTIDAD Y DATOS DE CONTACTO DEL EMISOR
	<p>Identidad del emisor: el número de identificación fiscal (NIF) de Atom es el A-87998928 y su identificador de entidad jurídica (código LEI) es el 959800T4S6UAZ061LD69.</p> <p>Datos de contacto del emisor: los datos de contacto de Atom son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paseo del Club Deportivo, 1, Edificio 11, planta 1ª, Parque Empresarial La Finca, 28223, Pozuelo de Alarcón. - (+34) 91 716 98 27. - relacionconinversores@atomhoteles.com.
1.3	IDENTIDAD Y DATOS DE CONTACTO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE
	<p>Identidad de la autoridad competente que ha aprobado el folleto: CNMV.</p> <p>Datos de contacto de la autoridad competente: los datos de contacto de la CNMV son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Calle Edison, 4, 28006 Madrid. - 900 535 015.
1.4	FECHA DE APROBACIÓN DEL FOLLETO DE LA UNIÓN DE CRECIMIENTO
	El Documento de Registro de la Sociedad y la Nota de Valores han sido inscritos en los registros oficiales de la CNMV el 3 de octubre de 2019.
1.5	ADVERTENCIAS
1.5.1	<p>a) La Nota de Síntesis debe leerse como introducción a la Nota de Valores y al Documento de Registro de Atom. Toda decisión de invertir en las Acciones Nuevas debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto.</p> <p>b) El inversor podría perder total o parcialmente el capital invertido.</p> <p>c) Ante una eventual demanda sobre la información contenida en el Folleto que se presente en un tribunal, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de un Estado Miembro del Espacio Económico Europeo (EEE), tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial.</p> <p>d) Sólo se exigirá responsabilidad civil a las personas que hayan presentado la Nota de Síntesis, incluida cualquier traducción del mismo, y únicamente cuando la Nota de Síntesis sea engañosa, inexacta o incoherente en relación con las demás partes del Folleto, o no aporte, leída junto con las otras partes del Folleto, información esencial para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores.</p>

(1): La información disponible en estas páginas web, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.

SECCIÓN 2—INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE EL EMISOR

2.1	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR DE LOS VALORES																																																																											
2.1.1	<p>País de constitución, forma jurídica y legislación: Atom es una sociedad anónima constituida en España. La Sociedad opera bajo normativa española y está sujeta principalmente al régimen jurídico establecido en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “Ley de Sociedades de Capital”) y, tras el acogimiento de Atom al régimen fiscal especial de las SOCIMI, a la <i>Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario</i> (la “Ley 11/2009”).</p> <p>Actividades principales: Atom es una sociedad patrimonialista propietaria, directa e indirectamente, a través de sus sociedades participadas, de una cartera de hoteles arrendados a diferentes operadores que se encargan de llevar a cabo la explotación de los mismos. En este sentido, el Grupo Atom tiene por objeto la adquisición de establecimientos hoteleros ubicados en España y Portugal, si bien actualmente, todos los establecimientos hoteleros del Grupo se encuentran ubicados en España.</p> <p>Accionistas significativos: los accionistas significativos de Atom, excluidos los Consejeros, son los siguientes:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS</th> <th colspan="3">Número de derechos de voto</th> <th rowspan="2">% sobre el total de derechos de voto⁽¹⁾</th> </tr> <tr> <th>Directos</th> <th>Indirectos</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bankinter, S.A.</td> <td>1.329.138</td> <td>500.000⁽²⁾</td> <td>1.829.138</td> <td>7,36</td> </tr> <tr> <td>Mistral Iberia Real Estate, S.A.</td> <td>1.280.000</td> <td>--</td> <td>1.280.000</td> <td>5,15</td> </tr> <tr> <td>Algrupo Business Opportunities S.L.</td> <td>1.260.000</td> <td>--</td> <td>1.260.000</td> <td>5,07</td> </tr> <tr> <td>Terrenos y edificaciones Dosrius, S.L.U.</td> <td>1.260.000</td> <td>--</td> <td>1.260.000</td> <td>5,07</td> </tr> <tr> <td>Total.....</td> <td>5.129.138</td> <td>500.000</td> <td>5.629.138</td> <td>22,65</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1): Calculados con base en el número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha de la Nota de Síntesis. (2): A través de Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A. Fuente: información pública disponible en el MAB.</p> <p>Atom no está bajo el control, aislada o concertadamente, ni directa o indirectamente, de ninguna persona física o jurídica.</p> <p>Consejo de Administración: la composición del Consejo de Administración de Atom es la siguiente:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> <th>Cargo</th> <th>Carácter</th> <th>Accionista que propuso nombramiento</th> <th>Fecha nombramiento</th> <th>Fecha expiración</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D. Eduardo Ozaita Vega.....</td> <td>Presidente</td> <td>Dominical</td> <td>Bankinter</td> <td>16/01/2018</td> <td>16/01/2024</td> </tr> <tr> <td>D. Jaime Iñigo Guerra Azcona.....</td> <td>Vocal</td> <td>Dominical</td> <td>Bankinter</td> <td>05/01/2018</td> <td>05/01/2024</td> </tr> <tr> <td>D. Víctor Martí Gilabert.....</td> <td>Vocal</td> <td>Dominical</td> <td>GMA</td> <td>05/01/2018</td> <td>05/01/2024</td> </tr> <tr> <td>D. Antonio Riestra Pita.....</td> <td>Vocal</td> <td>Independiente</td> <td>--</td> <td>16/01/2018</td> <td>16/01/2024</td> </tr> <tr> <td>Dña. Esther Colom García.....</td> <td>Vocal</td> <td>Dominical</td> <td>GMA</td> <td>16/01/2018</td> <td>16/01/2024</td> </tr> <tr> <td>D. Ignacio Díaz López.....</td> <td>Vocal</td> <td>Independiente</td> <td>--</td> <td>02/02/2018</td> <td>02/02/2024</td> </tr> </tbody> </table> <p>La actividad de la Sociedad y del Grupo está gestionada externamente por: (i) Bankinter, S.A. (“Bankinter”), de conformidad con el contrato de dirección y gestión estratégica suscrito por la Sociedad y Bankinter en enero de 2018; y (ii) Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L. (“GMA HCI”), según los términos del contrato de gestión de negocio suscrito por la Sociedad y GMA HCI en enero de 2018.</p>	ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	Número de derechos de voto			% sobre el total de derechos de voto ⁽¹⁾	Directos	Indirectos	Total	Bankinter, S.A.	1.329.138	500.000 ⁽²⁾	1.829.138	7,36	Mistral Iberia Real Estate, S.A.	1.280.000	--	1.280.000	5,15	Algrupo Business Opportunities S.L.	1.260.000	--	1.260.000	5,07	Terrenos y edificaciones Dosrius, S.L.U.	1.260.000	--	1.260.000	5,07	Total	5.129.138	500.000	5.629.138	22,65	Nombre	Cargo	Carácter	Accionista que propuso nombramiento	Fecha nombramiento	Fecha expiración	D. Eduardo Ozaita Vega.....	Presidente	Dominical	Bankinter	16/01/2018	16/01/2024	D. Jaime Iñigo Guerra Azcona.....	Vocal	Dominical	Bankinter	05/01/2018	05/01/2024	D. Víctor Martí Gilabert.....	Vocal	Dominical	GMA	05/01/2018	05/01/2024	D. Antonio Riestra Pita.....	Vocal	Independiente	--	16/01/2018	16/01/2024	Dña. Esther Colom García.....	Vocal	Dominical	GMA	16/01/2018	16/01/2024	D. Ignacio Díaz López.....	Vocal	Independiente	--	02/02/2018	02/02/2024
ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	Número de derechos de voto			% sobre el total de derechos de voto ⁽¹⁾																																																																								
	Directos	Indirectos	Total																																																																									
Bankinter, S.A.	1.329.138	500.000 ⁽²⁾	1.829.138	7,36																																																																								
Mistral Iberia Real Estate, S.A.	1.280.000	--	1.280.000	5,15																																																																								
Algrupo Business Opportunities S.L.	1.260.000	--	1.260.000	5,07																																																																								
Terrenos y edificaciones Dosrius, S.L.U.	1.260.000	--	1.260.000	5,07																																																																								
Total	5.129.138	500.000	5.629.138	22,65																																																																								
Nombre	Cargo	Carácter	Accionista que propuso nombramiento	Fecha nombramiento	Fecha expiración																																																																							
D. Eduardo Ozaita Vega.....	Presidente	Dominical	Bankinter	16/01/2018	16/01/2024																																																																							
D. Jaime Iñigo Guerra Azcona.....	Vocal	Dominical	Bankinter	05/01/2018	05/01/2024																																																																							
D. Víctor Martí Gilabert.....	Vocal	Dominical	GMA	05/01/2018	05/01/2024																																																																							
D. Antonio Riestra Pita.....	Vocal	Independiente	--	16/01/2018	16/01/2024																																																																							
Dña. Esther Colom García.....	Vocal	Dominical	GMA	16/01/2018	16/01/2024																																																																							
D. Ignacio Díaz López.....	Vocal	Independiente	--	02/02/2018	02/02/2024																																																																							
2.2	INFORMACIÓN FINANCIERA FUNDAMENTAL SOBRE EL EMISOR																																																																											
2.2.1	<p>Información financiera histórica e intermedia seleccionada: el presente punto incluye información financiera consolidada seleccionada de Atom correspondiente (i) al ejercicio 2018, iniciado el 5 de enero (fecha de constitución de la Sociedad) y cerrado a 31 de diciembre; y (ii) al primer semestre de 2019. Dada la reciente constitución de Atom, el Grupo no cuenta con más información financiera histórica consolidada. Los estados financieros individuales y consolidados de Atom correspondientes al ejercicio 2018 han sido auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“PwC”) sin salvedades, y los estados financieros intermedios consolidados de Atom correspondientes al primer semestre de 2019 han sido objeto de revisión limitada por parte de PwC.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">BALANCE CONSOLIDADO SELECCIONADO</th> <th colspan="2">30/06/2019</th> <th>31/12/2018</th> </tr> <tr> <th>No auditado⁽¹⁾</th> <th>Variación</th> <th>Auditado</th> </tr> <tr> <th></th> <th>(euros)</th> <th>(%)</th> <th>(euros)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ACTIVO</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activo no corriente</td> <td>488.502.455</td> <td>10</td> <td>444.169.966</td> </tr> <tr> <td>Activo corriente</td> <td>26.350.934</td> <td>(27)</td> <td>36.314.610</td> </tr> <tr> <td>Total activo.....</td> <td>514.853.389</td> <td>7</td> <td>480.484.576</td> </tr> <tr> <td>PATRIMONIO NETO.....</td> <td>247.242.629</td> <td>(2)</td> <td>251.369.531</td> </tr> <tr> <td>PASIVO</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pasivo no corriente.....</td> <td>251.270.664</td> <td>14</td> <td>221.175.700</td> </tr> <tr> <td>Pasivo corriente</td> <td>16.340.096</td> <td>106</td> <td>7.939.345</td> </tr> <tr> <td>Total pasivo.....</td> <td>267.610.760</td> <td>17</td> <td>229.115.045</td> </tr> <tr> <td>Total patrimonio neto y pasivo.....</td> <td>514.853.389</td> <td>7</td> <td>480.484.576</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1): Información objeto de revisión limitada.</p>	BALANCE CONSOLIDADO SELECCIONADO	30/06/2019		31/12/2018	No auditado ⁽¹⁾	Variación	Auditado		(euros)	(%)	(euros)	ACTIVO				Activo no corriente	488.502.455	10	444.169.966	Activo corriente	26.350.934	(27)	36.314.610	Total activo	514.853.389	7	480.484.576	PATRIMONIO NETO	247.242.629	(2)	251.369.531	PASIVO				Pasivo no corriente.....	251.270.664	14	221.175.700	Pasivo corriente	16.340.096	106	7.939.345	Total pasivo	267.610.760	17	229.115.045	Total patrimonio neto y pasivo	514.853.389	7	480.484.576																								
BALANCE CONSOLIDADO SELECCIONADO	30/06/2019		31/12/2018																																																																									
	No auditado ⁽¹⁾	Variación	Auditado																																																																									
	(euros)	(%)	(euros)																																																																									
ACTIVO																																																																												
Activo no corriente	488.502.455	10	444.169.966																																																																									
Activo corriente	26.350.934	(27)	36.314.610																																																																									
Total activo	514.853.389	7	480.484.576																																																																									
PATRIMONIO NETO	247.242.629	(2)	251.369.531																																																																									
PASIVO																																																																												
Pasivo no corriente.....	251.270.664	14	221.175.700																																																																									
Pasivo corriente	16.340.096	106	7.939.345																																																																									
Total pasivo	267.610.760	17	229.115.045																																																																									
Total patrimonio neto y pasivo	514.853.389	7	480.484.576																																																																									

2.2.1		30/06/2019	31/12/2018 ⁽²⁾
		No auditado ⁽¹⁾	Auditado
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA SELECCIONADA			
(euros)			
	Importe neto de la cifra de negocios	15.713.292	24.694.708
	Resultado de explotación.....	8.370.542	11.609.996
	Resultado financiero.....	(4.834.374)	(7.855.765)
	Resultado antes de impuestos	3.536.168	3.754.231
	Resultado de operaciones continuadas.....	3.447.428	1.323.172
	Resultado consolidado del periodo	3.447.428	1.323.172
	Resultado atribuido a la sociedad dominante	3.324.774	973.138
	Resultado atribuido a socios externos	122.654	350.034
(1): Información objeto de revisión limitada.			
(2): Para el periodo comprendido entre el 5 de enero (fecha de constitución de Atom) y el 31 de diciembre de 2018.			
		30/06/2019	31/12/2018
		No auditado ⁽¹⁾	Auditado
(euros)			
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO SELECCIONADO			
	Flujos de efectivo de las actividades de explotación.....	8.241.076	9.608.390
	Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(46.853.002)	(447.747.048)
	Flujos de efectivo de las actividades de financiación	27.896.448	469.590.460
	Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	--	--
	Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes.....	(10.715.478)	31.451.802
Principales magnitudes y ratios financieros: la tabla siguiente recoge las principales magnitudes y ratios financieros del Grupo Atom a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 (información no auditada).			
PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIEROS (información no auditada)		31/12/2018	30/06/2019
	EPRA NAV ⁽¹⁾⁽⁷⁾ (euros).....	309.009.953	314.585.619
	EPRA NAV por acción ⁽²⁾⁽⁷⁾ (euros)	12,44	12,67
	EBITDA ⁽³⁾ (euros)	16.209.876	11.976.947
	GAV ⁽⁴⁾	489.220.000	537.780.000
	Deuda financiera neta ⁽⁵⁾⁽⁷⁾	178.508.609	220.215.221
	LTV del Grupo (sobre la deuda financiera neta) ⁽⁶⁾⁽⁷⁾ (%).....	36,49	40,95
(1): Calculado como el valor de la cartera propiedad del Grupo menos la deuda total del Grupo a dicha fecha más la caja del Grupo menos el valor razonable de los instrumentos financieros de cobertura, siguiendo las recomendaciones de la <i>European Public Real Estate Association</i> (EPRA).			
(2): Calculado como el EPRA NAV dividido por el número de acciones.			
(3): Calculado como el "importe neto de la cifra de negocios" menos "otros gastos de explotación" menos "aprovisionamientos" más "otros ingresos de explotación" menos "gastos de personal" menos "otros resultados", todas ellas partidas pertenecientes a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.			
(4): Se corresponde con la valoración de la cartera de hoteles propiedad del Grupo Atom (sin incluir "socios externos", esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.), según los informes de valoración independiente de los activos emitidos por EY a 31 de diciembre de 2018 y a 26 de julio de 2019.			
(5): Calculado como ["Deudas con entidades de crédito" (a corto y largo plazo, partidas pertenecientes al balance consolidado) menos las deudas correspondientes a "socios externos"] menos ["efectivo y otros activos líquidos equivalentes" (partida perteneciente al balance consolidado) menos la tesorería correspondiente a "socios externos"]			
(6): Calculado como la deuda financiera neta dividido entre la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo.			
(7): Datos del Grupo Atom (sin incluir "socios externos", esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.).			
2.3	PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DEL EMISOR		
2.3.1	A continuación, se incluye una selección ⁽²⁾ de los riesgos específicos relacionados con el Emisor que se contienen en el Documento de Registro.		
	Riesgos asociados con las actividades del Grupo: (i) Atom es una compañía de reciente constitución que tiene un historial operativo limitado, lo cual dificulta la evaluación de su actividad y de sus perspectivas de futuro; (ii) la actividad del Grupo está concentrada en el sector hotelero, que es un sector altamente competitivo, cíclico y que se ve afectado por factores externos; (iii) la actividad del Grupo se concentra en España; (iv) una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Atom proviene de un número reducido de operadores hoteleros y de un número reducido de activos; y (v) parte de los ingresos del Grupo depende de la gestión que realicen los operadores de los establecimientos hoteleros.		
	Riesgos vinculados con la gestión del Grupo: (i) la actividad del Grupo está gestionada externamente; y (ii) los intereses de los Gestores y de los Consejeros podrían diferir de los intereses del resto de accionistas de la Sociedad y de la propia Sociedad.		
	Riesgos relativos a la financiación del Grupo: (i) riesgos en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación.		
	Riesgos fiscales: (i) la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Atom podría afectarle negativamente; y (ii) riesgo relativo a la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por su tributación en origen.		

(2): El número de riesgos específicos relacionados con el Emisor que se incluyen en el Elemento 2.3.1 y el número de riesgos específicos relacionados con las Acciones Nuevas del Elemento 3.4.1 se encuentran dentro del número máximo (15) permitido por el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017.

SECCIÓN 3—INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LOS VALORES

3.1	PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES
3.1.1	<p>Tipo y clase: las acciones nuevas (las “Acciones Nuevas”) serán acciones ordinarias de la Sociedad de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas, de la misma clase y serie que las existentes, y otorgarán a sus titulares los mismos derechos que tienen atribuidos actualmente los titulares de las acciones de la Sociedad en circulación.</p> <p>Número de valores y moneda: la Sociedad tiene previsto emitir un máximo de 7.451.250 Acciones Nuevas de 1 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación. Las Acciones Nuevas se emitirán en euros (€).</p> <p>Derechos inherentes a los valores: las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares los derechos previstos para los accionistas en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de Atom, tales como: (i) derechos de dividendos; (ii) derechos de voto; (iii) derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase; (iv) derecho de participación en los beneficios del emisor; (v) derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación; y (vi) derecho de información.</p> <p>Prelación de valores: las Acciones Nuevas otorgarán el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, una vez satisfechos los derechos correspondientes a sus acreedores, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.</p> <p>Política de dividendos: Atom no ha establecido una política de distribución de dividendos. Sin perjuicio de lo anterior, Atom se encuentra sometida al régimen fiscal especial de las SOCIMI en relación con el reparto de dividendos.</p> <p>Distribución de resultados: la Junta General de la Sociedad celebrada el 8 de abril de 2019 acordó el reparto de un dividendo por un importe bruto total de 7.435.050 euros (0,299 euros por acción) con cargo a (i) beneficios obtenidos en el ejercicio 2018; y (ii) reservas disponibles procedentes de prima de emisión. Dicho pago tuvo lugar el 7 de mayo de 2019. Dada su reciente constitución, Atom no ha repartido dividendos con anterioridad.</p>
3.2	ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE LOS VALORES
3.2.1	Al amparo de la Nota de Valores, la Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas en el MAB.
3.3	GARANTÍAS VINCULADAS A LOS VALORES
	No aplicable
3.4	PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES
3.4.1	<p>A continuación, se incluye una selección⁽³⁾ de los riesgos específicos relacionados con las Acciones Nuevas que se contienen en la Nota de Valores.</p> <p>Riesgos específicos relacionados con las Acciones Nuevas y los derechos de suscripción preferente al negociarse estos en un sistema multilateral de negociación: (i) la falta de liquidez de las acciones de la Sociedad y de los derechos de suscripción preferente podría dificultar su venta en el mercado.</p> <p>Riesgos específicos en relación con las Acciones Nuevas como consecuencia de las características singulares del Aumento de Capital: (i) dado que el Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas es superior al precio de cotización actual de las acciones de la Sociedad, los inversores podrían no vender sus acciones a un precio igual o superior al que se emiten las Acciones Nuevas; y (ii) los inversores que adquieran en mercado derechos de suscripción preferente perderían el importe invertido en la adquisición de dichos derechos en caso de que el Aumento de Capital no se ejecutase por cualquier causa.</p> <p>Riesgo específico en relación con el destino de los fondos del Aumento de Capital: (i) el Aumento de Capital no está asegurado y, por tanto, podría no suscribirse en su totalidad, lo que podría implicar que la Sociedad pudiese perder el importe abonado a cuenta para la adquisición de determinados activos; y (ii) los fondos del Aumento de Capital podrían destinarse a la adquisición de activos hoteleros distintos de los previstos en la Nota de Valores.</p>
SECCIÓN 4—INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LA OFERTA	
4.1	CONDICIONES GENERALES Y CALENDARIO TENTATIVO
	<p>Importe total: El aumento del capital social mediante aportaciones dinerarias con derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta (el “Aumento de Capital”) se realizará por un importe nominal total máximo de 7.451.250 euros. Las Acciones Nuevas se emitirán con una prima de emisión por acción de 9,70 euros, lo que supone una prima de emisión total de 72.277.125 euros. Dado que las Acciones Nuevas se emitirán con prima de emisión, el importe efectivo total máximo del Aumento de Capital es de 79.728.375 euros. Por tanto, el precio de emisión unitario (nominal más prima) es de 10,70 euros por cada Acción Nueva (el “Precio de Suscripción”). Las Acciones Nuevas representan un 30,00% del capital de Atom antes del Aumento de Capital y un 23,08% del capital social después de su ejecución, siempre y cuando éste se suscriba íntegramente.</p>

(3): El número de riesgos específicos relacionados con las Acciones Nuevas que se incluyen en el Elemento 3.4.1 y el número de riesgos específicos relacionados con el Emisor del Elemento 2.3.1 se encuentran dentro del número máximo (15) permitido por el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017.

4.1

Calendario orientativo y estimativo:

07/10/2019: publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME), último día en el que cotizan las acciones de Atom “con derechos” (<i>last trading date</i>).
08/10/2019: inicio del Periodo de Suscripción Preferente en el que se podrán solicitar Acciones Adicionales, primer día de cotización de las acciones de Atom “sin derechos” (<i>ex-date</i>).
09/10/2019: fecha de corte en la que Iberclear determinará las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferente (<i>record date</i>).
10/10/2019: inicio de cotización de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas, fecha de abono (<i>payment date</i>) de los derechos de suscripción preferente por Iberclear.
08/11/2019: último día de cotización de los derechos de suscripción preferente, finalización del Periodo de Suscripción Preferente y de solicitud de Acciones Adicionales.
14/11/2019: Periodo de Asignación Adicional en caso de que hubiera Acciones Sobrantes.
15/11/2019: Periodo de Asignación Discrecional en caso de que hubiera Acciones de Asignación Discrecional.
19/11/2019: desembolso a la Sociedad de las Acciones Nuevas suscritas y otorgamiento de la correspondiente escritura pública.
28/11/2019: inscripción de la escritura pública relativa al Aumento de Capital en el Registro Mercantil.
02/12/2019: registro de las Acciones Nuevas (alta de las acciones) en Iberclear.
03/12/2019: aprobación del MAB para la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas.
05/12/2019: día estimado de inicio de negociación de las Acciones Nuevas.

Procedimiento de suscripción:

○ *Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta)* y, en su caso, *solicitud de Acciones Adicionales*: tendrá una duración de 1 mes, y comenzará el día siguiente al de la publicación en el BORME del anuncio relativo al Aumento de Capital (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”). Está previsto que el Periodo de Suscripción Preferente se inicie el 8 de octubre de 2019 y finalice el 8 de noviembre de 2019 (ambos días incluidos). Asimismo, está previsto que los derechos de suscripción preferente se negocien durante el periodo de 22 días comprendidos entre el 10 de octubre de 2019 y el 8 de noviembre de 2019, ambos inclusive. Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital y serán negociables en el MAB. Los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido sus acciones hasta el 7 de octubre de 2019 y que figuren como accionistas en Iberclear a las 23:59 horas (CET) el 9 de octubre de 2019 (los “**Accionistas**”) podrán ejercitar durante el Periodo de Suscripción Preferente el derecho a suscribir un número de Acciones Nuevas proporcional al valor nominal de las acciones de las que sean titulares. A cada Accionista le corresponderá 1 derecho de suscripción preferente por cada acción de Atom de la que sea titular. Por cada 10 derechos de suscripción preferente de los que se sea titular, se podrán suscribir 3 Acciones Nuevas. Cada Acción Nueva suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser suscrita y desembolsada al Precio de Suscripción. Asimismo, durante el Periodo de Suscripción Preferente, otros inversores distintos de los Accionistas (los “**Inversores**”) podrán adquirir en mercado derechos de suscripción preferente suficientes y en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas. Los derechos de preferencia no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente. Los Accionistas que ejerciten la totalidad de los derechos de suscripción preferente (los “**Accionistas Legitimados**”) y los Inversores que adquieran derechos de suscripción preferente y los ejerciten en su totalidad (los “**Inversores Legitimados**”) podrán solicitar, al tiempo de ejercitar sus derechos de suscripción preferente, adicionalmente y con carácter incondicional e irrevocable, la suscripción de las Acciones Nuevas adicionales sin límite cuantitativo (las “**Acciones Adicionales**”) que deseen adquirir en el caso de que, al término del Periodo de Suscripción Preferente, quedaran Acciones Nuevas no suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente (las “**Acciones Sobrantes**”).

○ *Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta)*: en el supuesto de que finalizado el Periodo de Suscripción Preferente quedaran Acciones Nuevas sin suscribir, se abrirá el periodo de asignación adicional (el “**Periodo de Asignación Adicional**”) en el que se asignarán las Acciones Sobrantes. La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar el cuarto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente. En este sentido, está previsto que la asignación de Acciones Adicionales tenga lugar el 14 de noviembre de 2019. En esa fecha, la Entidad Colocadora procederá a determinar el número de Acciones Sobrantes y a asignarlas a aquellos Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados que hubieran solicitado la asignación de Acciones Adicionales.

○ *Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta)*: en el supuesto de que, finalizado el Periodo de Asignación Adicional, no se hubiese cubierto la totalidad de las Acciones Nuevas, se abrirá entonces un periodo de asignación discrecional (el “**Periodo de Asignación Discrecional**”), que está previsto que comience, en su caso, no más tarde de las 09:00 horas (CET) del quinto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente y que finalice ese mismo día, en el que se procederá, en su caso, a la asignación discrecional de las Acciones Nuevas no suscritas.

○ *Cierre anticipado del Aumento de Capital*: no obstante lo previsto en los párrafos anteriores, Atom podrá en cualquier momento dar por concluido el Aumento de Capital de forma anticipada, siempre y cuando hubiera quedado íntegramente desembolsado.

4.1	<p>Procedimiento de desembolso:</p> <p>○ <i>Desembolso por los inversores:</i> el desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada una de las Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente por los Accionistas y/o los Inversores se hará efectivo en el mismo momento de realizar la orden de suscripción a través de la correspondiente Entidad Participante que la haya cursado. En relación con las órdenes de suscripción de Acciones Adicionales y de Acciones de Asignación Discrecional, las Entidades Participantes o Bankinter, S.A. en calidad de entidad colocadora (la “Entidad Colocadora”) podrán solicitar en el momento de la solicitud de Acciones Nuevas una provisión de fondos no remunerada por el correspondiente importe solicitado de Acciones Nuevas para su desembolso posterior, para el caso de que éstas fueran adjudicadas a los accionistas o terceros. Si finalmente no se asignasen Acciones Nuevas algunas al peticionario o el número de Acciones Nuevas finalmente adjudicadas fuese inferior al número de Acciones Nuevas solicitadas por éste, la Entidad Participante o la Entidad Colocadora estará obligada a devolver al peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente a la provisión de fondos, en caso de haberse solicitado, o el importe del exceso de Acciones Nuevas no adjudicadas, según el caso. En el caso de que al accionista o tercero no se le hubiese solicitado provisión de fondos, éste deberá abonar el importe de la suscripción en el momento de la comunicación de la asignación o adjudicación definitiva de las Acciones Nuevas que le curse la correspondiente Entidad Participante ante la que hubiera tramitado su solicitud de Acciones Nuevas o la Entidad Colocadora, de conformidad con el procedimiento concreto de abono que haya acordado la Entidad Participante o la Entidad Colocadora con el correspondiente inversor como cliente.</p> <p>○ <i>Desembolso a la Sociedad de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional, así como en el Periodo de Asignación Discrecional:</i> no más tarde de las 10:00 horas (CET) del séptimo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente (previsto para el 19 de noviembre de 2019) y a través de los sistemas de Iberclear, las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado órdenes para suscribir Acciones Nuevas en el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, en el Periodo de Asignación Adicional, así como la Entidad Colocadora ante las que se hayan cursado órdenes para suscribir Acciones Nuevas, en su caso, en el Periodo de Asignación Discrecional, abonarán, con fecha valor del mismo día, los importes recibidos por la suscripción de Acciones Nuevas a la Sociedad a través de la Entidad Agente, de conformidad con la instrucción operativa enviada por la misma, todo ello sin perjuicio de que se diera el supuesto para el cierre anticipado del Aumento de Capital en cuyo caso se comunicará al mercado a través de los correspondientes anuncios.</p> <p>Dilución inmediata resultante de la Oferta: en caso de ejercicio de los derechos de suscripción preferente, los Accionistas no sufrirán dilución y mantendrán su porcentaje de participación en el capital de Atom. En el caso de que ningún Accionista de la Sociedad ejercitase su derecho de preferencia y asumiendo como hipótesis que el Aumento de Capital se suscribe íntegramente por terceros, la dilución que experimentarían los Accionistas sería del 30% con respecto a su participación en el capital de la Sociedad con anterioridad al Aumento de Capital.</p> <p>Gastos: está previsto que los gastos derivados de la oferta, del Aumento de Capital y de la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas en el MAB, asciendan a un total de, aproximadamente, 1.064.897,50 euros, bajo la hipótesis de que el Aumento de Capital se suscriba íntegramente.</p> <p>El Aumento de Capital se efectúa libre de gastos para los suscriptores de las Acciones Nuevas. Atom no repercutirá gasto alguno a los suscriptores en relación con las Acciones Nuevas y no se devengarán gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas en los registros contables de las Entidades Participantes, que serán abonados por la Sociedad. No obstante, las Entidades Participantes a través de las cuales se realice la suscripción de las Acciones Nuevas podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente y sus tarifas publicadas, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables. Asimismo, las Entidades Participantes a través de las cuales se realice la suscripción podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de tramitación de órdenes de suscripción de valores y compra y venta de derechos de suscripción preferente que libremente determinen.</p>
4.2	<p>MOTIVOS DE LA OFERTA</p>
4.2.1	<p>Motivos del Aumento de Capital: el Aumento del Capital, que se instrumenta a través de una oferta pública de suscripción, tiene como objeto la obtención de fondos para, principalmente, adquirir el hotel Isla Bonita y el hotel Riviera Marina, para su posterior explotación hotelera por los correspondientes operadores. Asimismo, el Aumento de Capital permitiría el acceso a fuentes de financiación externas adicionales, siempre respetando la política de apalancamiento financiero de la Sociedad. En caso de que finalmente la Sociedad, por cualquier causa, no pudiese adquirir los referidos activos, el importe del Aumento de Capital se destinaría a la adquisición de activos dentro de la estrategia de inversión de la Sociedad.</p> <p>Importe neto estimados de los ingresos: los ingresos estimados netos totales para Atom, descontados los gastos previstos, ascenderían a, aproximadamente, 78.663.477,50 euros.</p> <p>Aseguramiento: no aplicable.</p> <p>Intereses importantes para la oferta, incluidos los colectivos: salvo por lo que se indica a continuación, a juicio de la Sociedad no existe interés importante entre Atom y las entidades participantes en la emisión e incorporación a negociación de las Acciones Nuevas, salvo la relación estrictamente profesional derivada del correspondiente asesoramiento. El grupo Bankinter ostenta una participación en el capital social de Atom del 7,36% a través de Bankinter, S.A. (5,35%) y de Línea Directa Aseguradora Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. (2,01%), y está representado en el Consejo de Administración de la Sociedad a través de 2 Consejeros.</p>
4.3	<p>NOMBRE DEL OFERENTE DE LOS VALORES Y/O PERSONA QUE SOLICITA SU ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN, EN CASO DE SER DISTINTO DEL EMISOR.</p>
4.3.1	<p>No aplicable.</p>