

Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2019



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 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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. 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 21% 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 2019 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 2019 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.

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

Valoración posterior al reconocimiento inicial de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2019, las inversiones inmobiliarias ascienden a 178.520.116 euros y representan el 43% del total del activo consolidado.

La sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se detalla en la Nota 4.1 de la memoria adjunta.

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

Las inversiones inmobiliarias han sido explicadas de forma detallada en las Notas 4.1 y 5 de la memoria adjunta.

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

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

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección a 31 de diciembre de 2019 sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:

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

Por último, hemos comprobado que los desgloses incluidos en las Notas 4.1 y 5 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 del ejercicio 2019, 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 del ejercicio 2019 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:

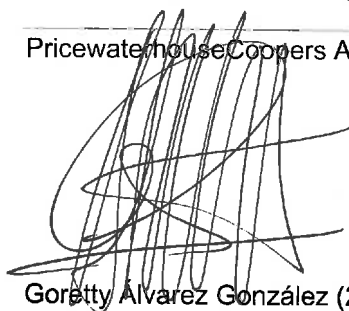
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Goratty Álvarez González (20208)

9 de marzo de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/01183

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión al 31 de diciembre de
2019**

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2019.
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2019	31.12.2018	Notas	31.12.2019	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		398.553.113	251.933.024		322.716.100	248.111.281
Inversiones inmobiliarias						
Terrenos	5	178.520.116	16.041.137		322.716.100	248.111.281
Construcciones		65.904.863	3.037.109	8	32.288.750	24.837.500
Construcciones en curso		112.609.203	13.004.028		32.288.750	24.837.500
Inversiones empresas grupo y asociadas largo plazo						
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo	6	219.100.997	235.731.554	8	290.318.743	222.997.500
Créditos a empresas	6, 12	87.697.477	87.697.477	8	(3.187.057)	(2.478.350)
		131.403.520	148.034.077	3	3.295.664	2.754.631
Inversiones financieras a largo plazo	6	932.000	160.333			
Otros activos financieros		932.000	160.333			
ACTIVO CORRIENTE		17.074.405	3.687.642			
Existencias		2.234	-			
Anticipos a proveedores		2.234	-			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.606.194	1.204.249			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	283.015	192.003	9	9.443.582	457.849
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6, 12	106.322	106.323		3.225.475	457.849
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	1.216.857	905.923		207.068	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6	608.081	96.715			
Periodificaciones a corto plazo		39.526	12.209	9	6.011.039	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	14.818.370	2.374.469			
Tesorería		14.818.370	2.374.469	10	16.750	4.459
Periodificaciones a corto plazo		-	-		-	5.000
TOTAL ACTIVO		415.627.518	255.620.666		415.627.518	255.620.666
PATRIMONIO NETO Y PASIVO						
PATRIMONIO NETO						
FONDOS PROPIOS						
Capital						
Capital escriturado						
Prima de emisión						
Reservas						
Resultado del ejercicio						
PASIVO NO CORRIENTE						
Deudas a largo plazo						
Deudas con entidades de crédito						
Otros pasivos financieros						
PASIVO CORRIENTE						
Deudas a corto plazo						
Deudas con entidades de crédito						
Derivados						
Otros pasivos financieros						
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar						
Acreedores varios						
Otras deudas con las Administraciones Públicas						

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

	Notas	31.12.2019	31.12.2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	3.132.442	818.458
Prestaciones de servicios		3.132.442	818.458
Otros Ingresos de Explotación	11.2	3.144.364	1.326.162
Gastos de personal	11.4	(50.144)	(9.969)
Sueldos, salarios y asimilados		(38.118)	(7.578)
Cargas sociales		(12.026)	(2.391)
Otros gastos de explotación	11.3	(4.621.656)	(4.314.347)
Servicios exteriores		(4.255.066)	(4.234.214)
Tributos	5.2	(366.590)	(80.133)
Amortización del inmovilizado	11.5	(876.935)	(285.126)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	11.6	(509.632)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		218.440	(2.464.822)
Ingresos financieros	11.7 y 12.1	4.080.638	5.355.274
De Participaciones en instrumentos de patrimonio		-	1.674.633
De valores negociables y otros instrumentos financ. de grupo		4.080.638	3.680.641
Gastos financieros	9 y 11.8	(1.003.413)	(135.821)
Por deudas con entidades de credito		(1.003.413)	(135.821)
RESULTADO FINANCIERO		3.077.225	5.219.453
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		3.295.664	2.754.631
Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.295.664	2.754.631
RESULTADO DEL EJERCICIO		3	2.754.631

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019.

2

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Notas	31.12.2019	31.12.2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	3.295.664	2.754.631
Total ingresos y gastos imputados directamente en patrimonio neto		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		3.295.664	2.754.631

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Capital escriturado (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reserva Legal (Nota 8)	Reservas (Nota 8)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	TOTAL
SALDO INICIAL AL 05.01.2018	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.754.631	2.754.631
Operaciones con socios o propietarios	24.837.500	222.997.500	-	(2.478.350)	-	245.356.650
Constitución (Nota 8)	60.000	-	-	-	-	60.000
Aumento de capital (Nota 8)	24.777.500	222.997.500	-	(2.478.350)	-	245.296.650
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 31.12.2018	24.837.500	222.997.500	-	(2.478.350)	2.754.631	248.111.281
SALDO INICIAL AL 01.01.2019	24.837.500	222.997.500	-	(2.478.350)	2.754.631	248.111.281
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	3.295.664	3.295.664
Operaciones con socios o propietarios	7.451.250	67.321.243	275.463	(984.170)	(2.754.631)	72.293.325
Aumento de capital (Nota 8)	7.451.250	72.277.125	-	(984.170)	-	78.744.205
Distribución del resultado	-	-	275.463	-	(2.754.631)	(2.479.168)
Distribución de dividendos	-	(4.955.882)	-	-	-	(4.955.882)
SALDO FINAL AL 31.12.2019	32.288.750	290.318.743	275.463	(3.462.520)	3.295.664	322.716.100

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019
 (Expresado en euros)

	Notas	31.12.2019	31.12.2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		3.295.664	2.754.631
Procedente de operaciones continuadas		3.295.664	2.754.631
Ajustes del resultado		(1.690.658)	(4.934.327)
Amortización del inmovilizado	11.4	876.935	285.126
Ingresos financieros	11.5	(4.080.638)	(5.355.274)
Deterioro de inversiones inmobiliaria	11.6	509.632	-
Gastos financieros	11.7	1.003.413	135.821
Cambios en el capital corriente		1.023.360	(1.009.984)
Deudores y otras cuentas a cobrar	6, 10,		
Otros activos corrientes	13	(404.179)	(1.204.249)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(27.317)	(172.542)
Otros pasivos corrientes	9.2, 10	407.504	201.474
Otros activos y pasivos no corrientes		(5.000)	165.333
		1.052.352	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		115.652	-
Pagos de intereses		(550.779)	-
Cobros de intereses		666.431	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		2.744.018	(3.189.680)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(163.865.546)	(246.799.269)
Empresas del grupo y asociadas	6	-	(230.473.005)
Inversiones inmobiliarias	5	(163.865.546)	(16.326.264)
Cobros por desinversiones		19.533.398	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(144.332.148)	(246.799.269)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		78.744.205	245.356.650
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	78.744.205	245.356.650
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		82.722.876	7.006.768
Emisión		90.569.211	7.006.768
Deudas con entidades de crédito	9.1	84.558.172	7.142.589
Otras deudas	9.2	6.011.039	(135.821)
Devolución		(7.846.335)	-
Deudas con entidades de crédito	9.1	(7.846.335)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(7.435.050)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		154.032.031	252.363.418
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		12.443.901	2.374.469
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.374.469	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	14.818.370	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 2019.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(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 2019 y 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 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(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 las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

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

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de las sociedades del grupo antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por el Grupo, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(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 cotiza en el MAB (Mercado Alternativo Bursatil) desde el 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 período 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 período 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 períodos 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(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 2019, la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo de 7.021.857 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(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 a efectos comparativos, cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria del ejercicio 2019, con las cifras del periodo comprendido del 5 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 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.

10



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

Siguiendo esta afirmación, la Sociedad ha llevado a cabo un análisis en el que si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese un 5% de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad se habría estimado en € 6.830.316 menos o € 7.142.256 más. En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese un 5% de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en € 4.981.391 menos o € 6.295.266 más.

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.

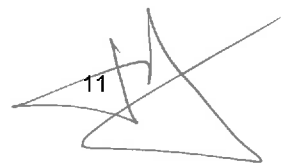
Régimen de SOCIMI

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

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

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

La Sociedad 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 2019, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, así como la distribución del resultado del ejercicio 2018 aprobada por la Junta General de Accionistas el 8 de abril de 2019, es la siguiente:

(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (Beneficios)	3.295.664	2.754.631
	3.295.664	2.754.631
Aplicación		
Dividendos	2.966.098	2.479.168
Reserva Legal	329.566	275.463
	3.295.664	2.754.631

Se propone a la Junta que, una vez constatado que se han cubierto las atenciones previstas por la Ley, recogidas en el artículo 273 de la Ley de Sociedades de Capital, o los estatutos; y que, por lo tanto, el valor del patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto, no resulta inferior al capital social, un reparto de dividendos con cargo a: i) los beneficios del ejercicio 2019, una vez aplicados los resultados de la Sociedad, de conformidad con el párrafo anterior, en la cantidad de DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y OCHO EUROS (2.966.098 €); y ii) las reservas disponibles de la Sociedad, de prima de emisión, en la cantidad de TRECE MILLONES CUATROCIENTOS DOCE MIL SETENTA Y UNO EUROS (13.412.071 €) 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

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.

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

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

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

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

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

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

	Vida útil	Amortización %
Construcciones	40	2,5%

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

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

Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

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.

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 2019, la Sociedad no tiene contratos de arrendamientos financieros, así como a 31 de diciembre de 2018.

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

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.

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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(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 impagados, 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(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.

Instrumentos financieros derivados

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

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

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

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

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

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

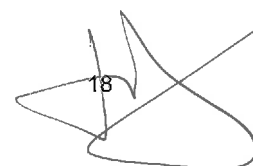
El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio 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.

18



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

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

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

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

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 impositivas 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

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

4.7 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.

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

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.

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias, a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Saldo final
31.12.2019			
Coste			
Terrenos	3.037.109	62.867.754	65.904.863
Construcciones	13.289.154	100.991.742	114.280.896
Construcciones en curso	-	6.050	6.050
Amortización acumulada			
Construcciones	(285.126)	(876.935)	(1.162.061)
Deterioros			
Deterioro	-	(509.632)	(509.632)
Valor neto contable	16.041.137	162.478.979	178.520.116

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

Descripción de los principales movimientos

La Sociedad adquirió durante el año 2019 los inmuebles de Meliá Valencia, Senator Cádiz, Exe Coruña, Labranda Isla Bonita, Labranda Riviera Marina y NH Las Tablas.

En el 2018, la Sociedad adquirió el inmueble Alegría Costa Ballena.

La Sociedad ha registrado a cierre de ejercicio 2019 un deterioro de 509.632 euros.

El valor de mercado de los inmuebles 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 el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

La valoración realizada para los inmuebles de la Sociedad son:

Sociedad	2019 (1)	2018 (1)
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	191.300.000	16.500.000
Total	191.300.000	16.500.000

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

Las tasas de descuento utilizadas por E&Y a 31 de diciembre de 2019 se han situado entre el 7% y el 8,5% en función del activo (31-12-2018 la tasa de descuento se situaba en el 8,3%). Así mismo la Exit Yield utilizadas se han situado entre el 5,3% y el 6,5% (31-12-2018 se situaba en 6,5%).

Siguiendo esta afirmación, la Sociedad ha llevado a cabo un análisis en el que si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese un 5% de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad se habría estimado en € 6.830.316 menos o € 7.142.256 más. En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese un 5% de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en € 4.981.391 menos o € 6.295.266 más.

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

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.

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

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 previsible.

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 2019 y 2018 no existen elementos totalmente amortizados.

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

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

Otra información

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen compromisos de compra o de venta de inversiones inmobiliarias.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio relacionadas con las inversiones inmobiliarias.

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

Asimismo, las diferentes noticias y acontecimientos surgidos desde principios del año 2020, podría tener un impacto sustancial negativo en el sector hotelero. No obstante, en el caso de Atom, cuya actividad es la adquisición de inmuebles de uso hotelero para su arrendamiento, la Sociedad no prevé, sobre la base de la información disponible a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales, del Informe de Gestión y de la información facilitada por los operadores hoteleros del Grupo Atom, un impacto directo en su actividad, resultados o situación financiera, todo ello en la medida en que, a la fecha actual, existe una exposición limitada de sus activos a estos acontecimientos, así como un importe de renta mínimo anual acordado con los operadores hoteleros del Grupo.

5.1 Arrendamientos operativos

La totalidad de las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los ingresos procedentes de dichos arrendamientos han ascendido a 3.132.442 euros en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 (818.458 euros en 2018).

Los contratos de arrendamiento tienen una duración entre 5 y 18 años, no habiendo cuotas contingentes. Los contratos establecen una renta mínima garantizada que dependiendo del hotel se ha fijado entre 815.000 euros y 3.926.000 euros en caso de que la renta variable no llegue a cierta cantidad.

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

- Una horquilla que oscila entre el 10% y el 28%, dependiendo del hotel, sobre los ingresos totales, o
- Una horquilla que oscila entre el 10% y el 28% dependiendo si los ingresos corresponden sobre los ingresos por habitación, por "food and beverage" o por otros departamentos (parking).

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente, siguiendo el criterio de la renta mínima:

(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
Hasta un año	12.380.833	962.000
Entre uno y cinco años	46.356.082	1.924.000
Mas de cinco años	64.383.092	-
	123.120.007	2.886.000

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, sin considerar el efectivo, es la siguiente:

(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
	Créditos y otros	Créditos y otros
Activos financieros a largo plazo		
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo	87.697.477	87.697.477
Créditos a empresas del grupo	131.403.520	148.034.077
Inversiones financieras a largo plazo	932.000	160.333
Activos financieros a corto plazo		
Clientes	283.015	192.003
Clientes, empresas del grupo y asociadas	106.322	106.323
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	608.081	96.715
	221.030.415	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 2019 y 31 de diciembre de 2018 el detalle es como sigue:

(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
Instrumentos de patrimonio		
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	74.756.888	74.756.888
New Sanom Iberia, S.L.U.	12.940.589	12.940.589
Total	87.697.477	87.697.477

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

En segundo lugar, en relación a las participaciones de New Sanom, S.L.U. (actualmente fusionada con Atom Hoteles Iberia, 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 era 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 inversiones de la Sociedad en esta última han quedado registradas sin valor en libros, quedando toda la inversión en New Sanom Iberia S.L.U., provocando un ingreso por dividendo en 2018 (Nota 11.7).

Con fecha 27 de noviembre de 2018, el Socio Único de Atom Hoteles Iberia, S.L.U. decidió la aprobación del proyecto de fusión por absorción de la sociedad "gemela" New Sanom S.L.U., sociedad directamente participada al 100% por Atom Hoteles SOCIMI, S.A. Esta fusión se inscribió en el Registro Mercantil el 8 de mayo de 2019, haciendo la misma efectiva con efectos contables retroactivos desde el 27 de noviembre de 2018. La fusión se realiza sin ampliación de capital.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

Participaciones en empresas del grupo a 31 de diciembre de 2019

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 Iberia, S.L.U.	Sociedad Limitada Unipersonal	Alquiler de bienes inmobiliarios	100	-	100	-
Valmy Management, S.L.	Sociedad Limitada	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.

Participaciones en empresas del grupo a 31 de diciembre de 2018

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.	Sociedad Limitada	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 a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

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

(Euros)	Patrimonio Neto				Resultado de explotación D/(H)	Resultado del ejercicio D/(H)	Valor en libros de la participación D/(H)
	Capital D/(H)	Prima de emisión D/(H)	Reservas D/(H)	Socios Externos D/(H)			
Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (1)	(385.854)	(980.695)	(91.642.232)	-	(5.445.771)	6.044.452	74.756.888
New Sanom Iberia, S.L.U. (*) (1)	(3.000)	(14.428.784)	-	(3.822.600)	(1.142.801)	(669.015)	12.940.589
							87.697.477

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019****(Expresado en euros)**

(1) Datos no auditados

(*) 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) hipoteca de los inmuebles de su propiedad (ii) prenda de las participaciones sociales en Atom Hoteles Iberia, S.L.U. y (iii) prenda de derechos de crédito derivados de préstamos intragrupo y pólizas de seguros suscritas por la Sociedad.

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., Blyndon Investments, S.L.U., Sherwood Management, S.L.U., Clayton Management, S.L.U., Ralston Management, S.L.U., Baltos Management, S.L.U., Rockwood Management, S.L.U. y Norton Management S.L.U.

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

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

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

A la fecha de adquisición, Arvel S.à.r.l. también era propietaria del 99,97% del capital de 3 sociedades sin actividad (Lakewood Management, S.L., Dunston Management, S.L. y Grover Management, S.L.), liquidadas en 2018.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

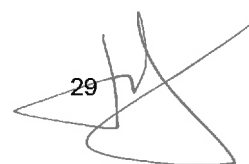
Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad luxemburguesa Amble, S.a.r. l., constituida el 26 de abril de 2016. Esta sociedad no cotizaba en Bolsa y era la cabecera de un subgrupo de las siguientes sociedades españolas: New Sanom, S.L.U. (100%), Baffy Management S.L. (60%)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

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

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

Como consecuencia de lo anterior, la sociedad beneficiaria se 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.

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 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
Activos financieros a largo plazo		
Otros activos financieros	932.000	160.333
	932.000	160.333

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

6.3 Créditos y partidas a cobrarInversiones en empresas del grupo

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

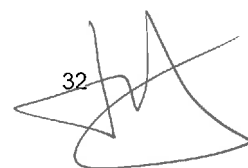
(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
Créditos a empresas del grupo	131.403.520	148.034.077
	131.403.520	148.034.077

El detalle de los créditos a empresas del grupo a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	131.403.520	128.040.135
New Sanom, S.L.U.	-	19.993.942
	131.403.520	148.034.077

El crédito a largo plazo concedido a Atom Hoteles Iberia, S.L.U., se corresponde con las diferentes líneas de crédito que se detallan a continuación de las sociedades abosrbidas por esta última:

- Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad concedió a Amble S.à.r.l una línea de crédito hasta un límite de 16.100.000 euros, de los que ha dispuesto 16.044.001 euros (2018: 16.044.001 euros).
- Con fecha 22 de febrero de 2018, la Sociedad concedió a Bukasa Gestión S.L. una línea de crédito hasta un límite de 3.500.000 euros, de los que ha dispuesto 1.849.079 euros (2018: 3.429.944 euros).
- 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 105.187.483 euros (2018: 110.687.483 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 2019 no hay importe alguno dispuesto (2018: 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 2019 no hay importe alguno dispuesto (2018: 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 2019 no hay importe alguno dispuesto (2018: 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 2019 no hay importe alguno dispuesto (2018: 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 2019 no hay importe alguno dispuesto (2018: 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 201, se ha dispuesto 1.228.748 euros (2018: 12.700.000 euros).



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

El conjunto de estos créditos ha devengado unos intereses durante 2019 de 4.080.015 euros (3.680.630 euros en 2018).

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 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	283.015	192.003
Cientes, empresas del grupo y asociadas	106.322	106.323
	389.337	298.326

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

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
Cuentas corrientes a la vista	14.818.370	2.374.469
	14.818.370	2.374.469

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante tiene una caja restringida de 76.851 euros que será de libre disposición, una vez satisfecho el servicio a la deuda.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

8. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOSCapital y prima de emisión

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

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

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

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

El detalle del capital y prima de emisión al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Euros	Capital Escriturado	Prima de Emisión
Saldo Inicial, 05/01/2018	-	-
Altas	24.837.500	222.997.500
Bajas	-	-
Saldo Final, 31/12/2018	24.837.500	222.997.500
Saldo Inicial, 01/01/2019	24.837.500	222.997.500
Altas	7.451.250	72.277.125
Bajas	-	(4.955.882)
Saldo Final, 31/12/2019	32.288.750	290.318.743

La Sociedad a 31 de diciembre de 2019, cuenta con 784 accionistas, que poseen el 100% de las acciones de la Sociedad, y ninguno de ellos tiene control.

El detalle de los principales accionistas al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
Bankinter, S.A.	5,35%	5,36%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	1,55%	2,01%
<i>Subtotal Grupo Bankinter</i>	<i>6,90%</i>	<i>7,37%</i>
Global Myner Advisors Capital Invest, S.L.	3,74%	3,74%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,07%	5,07%
Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.U.	5,07%	5,07%
Mistral Iberia Real Estate, S.A.	5,15%	5,15%
	25,93%	26,40%

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

La prima de emisión es de libre distribución.

Reservas

a) Reserva legal:

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

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

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

b) Otras reservas:

Esta partida está compuesta por el registro de los honorarios y gastos por la constitución y ampliación de capital de la Sociedad. El saldo de esta cuenta a cierre de 31 de diciembre de 2019 es de 3.462.520 euros (2.478.350 euros en 2018). La Sociedad acordó con la entidad Bankinter, S.A., en contrato de fecha 5 de enero de 2018, la prestación de servicios de colocación de la ampliación de capital referida en esta Nota. Dicho acuerdo contempla una comisión de 1% calculado sobre el importe finalmente suscrito de capital social y primas desembolsados, neto de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición; el importe de esta comisión asciende a 797.284 euros en 2019 (2.478.350 euros en 2018).

9. PASIVOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de		Total
	credito	Derivados y Otros	
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	80.874.518	-	80.874.518
Otros pasivos financieros	-	1.984.352	1.984.352
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	3.225.475	-	3.225.475
Otros pasivos financieros	-	6.218.107	6.218.107
Proveedores	-	592.216	592.216
	84.099.993	8.794.675	92.894.668

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

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

b) Desglose por vencimientos

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

Euros	2020	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
Préstamos	3.225.475	3.271.527	3.425.863	3.508.449	3.591.293	69.691.179	86.713.786
Derivados	207.068	-	-	-	-	-	207.068
Deudas comerciales	592.217	-	-	-	-	-	592.217
Otros pasivos financieros	6.011.039	-	-	-	-	1.984.352	7.995.391
Total pasivos financieros	10.035.799	3.271.527	3.425.863	3.508.449	3.591.293	71.675.531	95.508.462

c) Desglose de débitos y partidas a pagar por conceptos

c.1) Deudas con entidades de crédito.

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Sociedad	Entidad prestataria	Nota	Corriente	No corriente	Total
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha	a)	415.851	9.393.793	9.809.644
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander	b)	1.004.398	26.627.196	27.631.595
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Liberbank	c)	325.979	7.351.581	7.677.560
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Caixabank	d)	1.479.247	37.501.947	38.981.194
Total			3.225.475	80.874.517	84.099.993

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

El contrato de préstamo obliga a la Sociedad Dominante al cumplimiento de los siguientes covenants financieros (i) un ratio Loan to Value que no podrá exceder en ningún momento del 60% y (ii) RCSD que tiene que ser mayor o igual al 1,10%.

Los gastos financieros devengados por las deudas con entidades de crédito durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 han sido los siguientes:

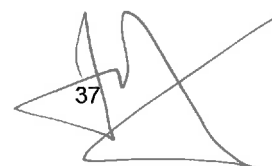
31/12/2019	Entidad prestataria	Nota	Euros
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Pichincha		145.425
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Banco Santander		504.588
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Liberbank		6.524
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Caixabank		249.093
Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (*)	Bankia		60.616
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Bankinter		37.167
Total		16	1.003.413

(*) La deuda de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. con Bankia se correspondía con un préstamo ya cancelado con fecha 29 de abril de 2019.

31/12/2018	Entidad prestataria	Nota	Euros
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	Bankia		135.821
Total		16	135.821

A continuación, se muestra una valoración de la permuta financiera sobre el tipo de interés en base al método de flujos de efectivo con la curva cupón 0 a 31 de diciembre de 2019:

37



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

Sociedad	Nominal vivo	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	40.468.914	20/12/2019	18/12/2026	207.068
Total	40.468.914			207.068

c.2) Otros pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
A largo plazo		
Otros pasivos financieros	1.984.352	160.333
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	592.216	197.004
Otros pasivos financieros	6.218.107	-
	8.794.675	357.337

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

El importe de otros pasivos financieros a largo plazo corresponde con la fianza recibidas de los inmuebles propiedad de la Sociedad según los contratos de arrendamiento.

El importe de otros pasivos financieros a corto plazo corresponde en su mayoría con el precio aplazado en la compraventa del inmueble Meliá Valencia.

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	1.216.857	905.923
	1.216.857	905.923
Otros deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	14.972	3.354
Seguridad Social	1.421	1.105
IVA	357	-
	16.750	4.459

10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

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.

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

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumento	Disminución	Total
31.12.2019			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones Continuas	3.295.664	-	3.295.664
Impuestos sobre Sociedades			
Operaciones Continuas	3.295.664	-	3.295.664
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			
Diferencias permanentes	(984.170)	-	(984.170)
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	2.311.494	-	2.311.494
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible fiscal	2.311.494	-	2.311.494
Tipo impositivo			0%
Haclendo pública a devolver / Ingresar			-

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene abierto a inspección solamente los ejercicios 2019 y 2018 (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.

11. INGRESOS Y GASTOS**11.1 Importe neto de la cifra de negocios**

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

(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
Segmentación por categorías de actividades		
Arrendamiento de Hoteles (Nota 5.1)	3.132.442	818.458
	3.132.442	818.458
Segmentación por mercados geográficos		
España	3.132.442	818.458
	3.132.442	818.458

11.2 Otros ingresos de explotación

(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
Otros ingresos de explotación	3.144.364	1.326.162
	3.144.364	1.326.162

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

11.3 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
Servicios exteriores		
Reparaciones	755	-
Servicios profesionales independientes	632.517	1.426.362
Costes de Estructura	3.536.350	2.763.516
Primas de seguros	56.539	15.542
Servicios bancarios	948	82
Publicidad	600	4.578
Otros Servicios	4.057	5.362
Comunidad de Propietarios	23.300	18.772
Otros tributos (IBI)	365.254	78.786
Otros Impuestos Municipales	1.336	1.347
	4.621.656	4.314.347

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

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, a retribución de la gestora por los servicios objeto de prestación bajo el Contrato de Gestión se divide en:

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

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

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

A 31 de diciembre de 2019, el epígrafe de servicios profesionales independientes incluye 1.739.510 euros (1.366.242 euros en 2018) de honorarios fijos a favor de la Sociedad Bankinter, S.A. y 1.983.726 euros (1.397.274 euros en 2018) a favor de la Sociedad Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L. en virtud de los contratos dirección y gestión estratégica y gestión de negocio detallados anteriormente (Nota 17).

11.4 Gastos del personal

El detalle de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	38.118	7.578
Cargas sociales		
Seguridad social	12.026	2.391
	50.144	9.969

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene contratado un empleado, y la plantilla media durante el ejercicio ha sido de un empleado (1 hombre para el año 2019 y 1 mujer para el año 2018).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

11.5 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	876.935	285.126
	876.935	285.126

11.6 Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado

El detalle de los deterioros a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 5)	509.632	-
	509.632	

11.7 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2019	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)	4.080.638	3.680.641
	4.080.638	5.355.274

11.8 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2019	31.12.2018
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	1.003.413	135.821
	1.003.413	135.821

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

12.1 Entidades vinculadas

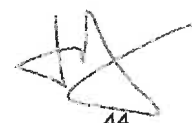
El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Sociedad participada (Atom Hoteles Iberia)	Sociedad participada (New Sanom Iberia)	Empresa del Grupo (Valmy)	Total
Ejercicio 31.12.2019				
Cientes, empresas del grupo	-	-	106.322	106.322
Creditos a empresas del grupo	131.403.520	-	-	131.403.520
Inversiones en empresas del grupo	604.225	3.856	-	608.081
Total	132.007.745	3.856	106.322	132.117.923

	Sociedad participada (Atom Hoteles Iberia)	Sociedad participada (New Sanom)	Sociedad participada (New Sanom Iberia)	Empresa del Grupo (Valmy)	Total
Ejercicio 31.12.2018					
Cientes, empresas del grupo	-	-	-	106.323	106.323
Creditos a empresas del grupo	128.040.135	19.993.942	-	-	148.034.077
Inversiones en empresas del grupo	96.368	170	177	-	96.715
Total	128.136.503	19.994.112	177	106.323	148.237.115

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

(Euros)	Sociedad participada (Atom Iberia)	Accionista (Bankinter)	Empresa del Grupo (Valmy Management)	Total
Ejercicio 31.12.2019				
Ingresos financieros	4.080.016	-	-	4.080.016
Otros ingresos de explotación	2.957.199	-	187.165	3.144.364
Compra de bienes y recepción de servicios	-	(2.585.408)	-	(2.585.408)
Total	7.037.215	(2.585.408)	187.165	4.638.972



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

(Euros)	Sociedad participada (Atom Iberia)	Sociedad participada (New Sanom)	Accionista (Bankinter)	Total
Ejercicio 31.12.2018				
Ingresos financieros	3.160.644	519.997	-	3.680.641
Compra de bienes y recepción de servicios	-	-	(3.844.592)	(3.844.592)
Total	3.160.644	519.997	(3.844.592)	(163.951)

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 2019 se han devengado 17.160 euros (20.020 euros en 2018) 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 a 31 de diciembre de 2019.

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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés del Grupo, durante el periodo los administradores de la Sociedad Dominante que han ocupado cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

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

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

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

14.1 Riesgo de crédito

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

La Sociedad tiene como clientes a seis operadores de primer orden, con los que tiene suscritos contratos de alquiler a largo plazo. Según el contrato, el pago fijo se deberá realizar dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes.

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 a las deudas con entidades de crédito (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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

14.4 Otros riesgos

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

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

Asimismo, las diferentes noticias y acontecimientos surgidos desde principios del año 2020, podría tener un impacto sustancial negativo en el sector hotelero. No obstante, en el caso de Atom, cuya actividad es la adquisición de inmuebles de uso hotelero para su arrendamiento, la Sociedad no prevé, sobre la base de la información disponible a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales, del Informe de Gestión y de la información facilitada por los operadores hoteleros del Grupo Atom, un impacto directo en su actividad, resultados o situación financiera, todo ello en la medida en que, a la fecha actual, existe una exposición limitada de sus activos a estos acontecimientos, así como un importe de renta mínimo anual acordado con los operadores hoteleros del Grupo (Nota 5).

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2019 y 2018 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha de 29 de enero de 2016, es el siguiente:

	2019	2018
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	24	34
Ratio de operaciones pagadas	18	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	65	100
(Euros)		
Total pagos realizados	3.731.450	7.991.892
Total pagos pendientes	592.216	48.885

15.2 Contingencias

A 31 de diciembre de 2019 y 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

15.3 Avals

La Sociedad no tiene ningún aval concedido a fecha 31 de diciembre de 2019 y 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 2019 por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 70.000 euros (150.000 euros en 2018), así como 0 euros (30.000 euros en 2018) por otros servicios de verificación.

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio 2019 por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios de verificación ascendieron a 0 euros (181.000 euros en el ejercicio 2018).

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

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

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

Reserva legal por importe de 275.463 euros, procedentes del beneficio del ejercicio 2018.

- No se han distribuido dividendos con cargo a beneficios en ejercicios anteriores en los que haya resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, ni por rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, ni por rentas sujetas al tipo de gravamen del 19 por ciento, ni por rentas que hayan tributado al tipo general de gravamen.
- Se han distribuido dividendos con cargo a beneficios del ejercicio 2018 por importe de 2.479.168 euros, según acta de la Junta General de 8 de abril de 2019.
- Se han distribuido dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 4.955.882 euros, según acta de la Junta General de 8 de abril de 2019.
- No se ha producido ninguna distribución de dividendos con cargo a reservas.
- Las fechas de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento han sido las siguientes:

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019****(Expresado en euros)**

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

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

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

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

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

(***) Posteriormente absorbida por Atom Hoteles Iberia

- El 85,1% del total de los activos del Grupo están invertidos en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, o en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades con la misma actividad. El cálculo se ha realizado conforme a valoraciones contables.

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

- El 91% 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 período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, se han realizado los siguientes hechos posteriores:

- a) El 24 de enero de 2020, la Sociedad formalizó la compraventa de las participaciones de Atom Benelux, S.A., (propietaria del Hotel Avenue Louise, sito en Rue Blanche 4, 1000 Bruselas, Bélgica), por un importe total de 8.400.000 euros. Dicho hotel es de categoría 4 estrellas y cuenta con 80 habitaciones.
- b) Con fecha 20 de febrero de 2020, la Sociedad formalizó un contrato de préstamo hipotecario con Novobanco, S.A. por un importe de 8.669.418 euros, por un plazo de 7 años y con un tipo de interés fijo del 1,7%. El préstamo tiene una amortización trimestral durante la vida del préstamo, y una última cuota del capital pendiente. Dicho préstamo tiene una garantía hipotecaria sobre el Hotel Senator Cádiz.
- c) Con fecha 24 de febrero de 2020, la Sociedad formalizó un contrato de préstamo hipotecario con Kutxabank, S.A. por un importe de 13.500.00 euros, por un plazo de 15 años y con un tipo de interés fijo los primeros 7 años del 1,78%. El préstamo tiene una amortización mensual durante la vida del préstamo, con cuotas constantes los primeros 7 años. Dicho préstamo tiene una garantía hipotecaria sobre el Hotel NH Las Tablas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)**INFORME DE GESTIÓN INDIVIDUAL DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019****1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO**

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

Desde su constitución hasta la fecha del presente Informe, el Grupo ATOM ha adquirido una cartera diversificada de 27 hoteles en España (propiedad al 100%, excepto del inmueble Santo Domingo (Madrid) donde ostenta el 60%), que se encuentran arrendados a diferentes arrendadores. Los hoteles son tanto vacacionales (14) como urbanos (13), principalmente de 4 estrellas (23), y cuentan con un total de 6.465 habitaciones.

Hoteles	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Nº habitaciones	Categoría	Arrendataria
Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	100%	21/02/2018	200	4*	Gesthostels Costa Ballena, S.L. (grupo Alegria)
Meliá Valencia	Valencia	Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	100%	22/05/2019	303	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Senator Cádiz	Cádiz	Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	100%	03/12/2019	91	4*	Grupo Hoteles Playa, S.A.
Exe Coruña	Coruña	Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	100%	05/12/2019	181	4*	Kimpe Hotels, S.L.U. (grupo Hotusa)
Isla Bonita	Adeje (Tenerife)	Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	100%	16/12/2019	384	4*	Meeting Point Hotelmanagement (Canaries), S.L.U.
Riviera Marina	Mogán (Las Palmas)	Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	100%	16/12/2019	125	4*	Meeting Point Hotelmanagement (Canaries), S.L.U.
NH Las Tablas	Madrid	Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	100%	30/12/2019	149	4*	NH Hoteles España, S.A.
AC 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 Áiava	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)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	84	4*	AC Hotel Mallorca, S.L. (grupo AC)
AC Autograph Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lérida)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	102	5*	AC Baqueira, S.L. (grupo AC)
Ibersol Son Caliu Mar	Paimanova (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	314	4*	Iberstreet, S.L. (grupo Ibersol)
Ibersol Antemare Spa	Sitges (Barcelona)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	116	4*	Che Prendi, S.L. (grupo Ibersol)
Eurostars Rey Don Jaime	Valencia	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	319	4*	Brai de Management, S.L. (grupo Hotusa)
Eurostars Las Salinas	Caleta de Fuste (Fuerteventura)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	223	4*	Dara Hotels, S.L.U. (grupo Hotusa)
Fergus Club Europa	Peguera (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	425	4*	Fergusmed, S.L. (grupo Fergus)
Santo Domingo	Madrid	Valmy Management, S.L.	60%	07/02/2018	200	4*	Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A.
Complejo Sol Calas	Calas de Mallorca (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	847	3-4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Sol Falcó	Cala en Bosch (Menorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	450	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Sol Costa Atlantis	Puerto de la Cruz (Tenerife)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	07/02/2018	290	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
B&B Jerez	Jerez de la Frontera (Cádiz)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22/03/2018	90	4*	HH2 Jerez, S.L. (grupo B&B)
B&B Granada	Granada	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22/03/2018	81	4*	Hoteles H2 Andalucía, S.L. (grupo B&B)
Sol La Palma	Puerto Naos (La Palma)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	473	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Sol Jandía Mar	Morro Jable (Fuerteventura)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	294	3*	Tenerife Sol, S.A. (grupo Meliá)
Meliá Sevilla	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	365	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)
Las Villas del Bahía del Duque	Costa Adeje (Tenerife)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11/07/2018	22	5*GL	Inv. Turísticas Casas Bellas, S.L.
Total					6.465		

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**
(Expresado en euros)**Estructura organizativa.**

La estructura organizativa del Grupo ATOM es la siguiente:

- Consejo de Administración que está formado 5 consejeros (3 dominicales y 2 independientes) y un secretario no consejero y que cuenta con el asesoramiento del Comité Consultivo.

Consejero	Cargo	Naturaleza	Nombramiento
D. Eduardo Ozaita Vega	Presidente	Dominical	16 de enero de 2018
D. Jaime Iñigo Guerra Azcona	Vocal	Dominical	5 de enero de 2018
D. Víctor Martí Gilabert	Vocal	Dominical	5 de enero de 2018
D. Antonio Riestra Pita	Vocal	Independiente	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 (3 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, S.A. existen 784 accionistas (a 31 de diciembre de 2019), estando representado con una participación (directa o indirecta) igual o superior al 5% el 25,93% del capital. Los accionistas 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.

	31.12.2019
Bankinter, S.A.	5,35%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	1,55%
<i>Subtotal Grupo Bankinter</i>	<i>6,90%</i>
Global Myner Advisors 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%
	25,93%

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

2. EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Estructura de capital

A lo largo del ejercicio 2019, los siguientes eventos han modificado la estructura de capital del grupo ATOM Hoteles:

- Ampliación de capital.

Con fecha 8 de abril de 2019, la Junta General Ordinaria de Accionistas, autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta la mitad de la cifra del capital social.

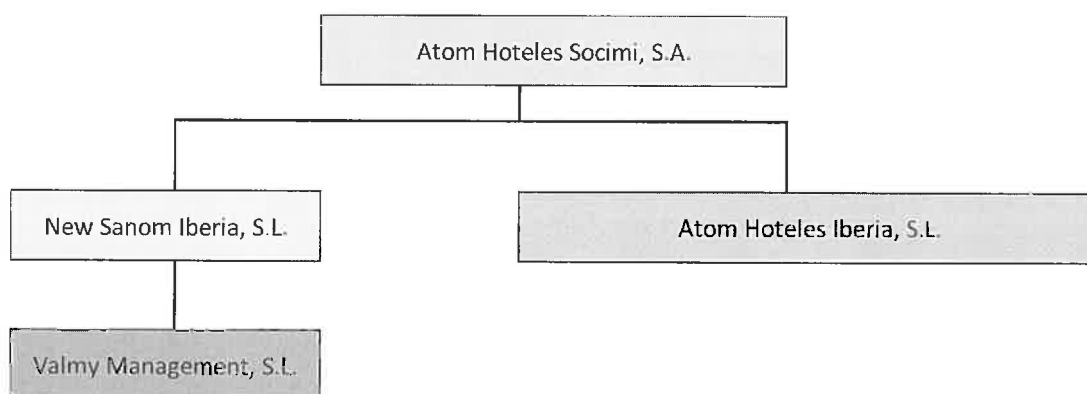
Con fecha 24 de septiembre de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, al amparo de la autorización conferida por la Junta General acordó realizar un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente. Dicho aumento de capital social se realizó por un importe nominal de 7.451.250 euros, mediante la emisión y puesta en circularización de 7.451.250 nuevas acciones con un precio de suscripción de 10,70 euros (de 1 euro de valor nominal y 9,70 euros de prima de emisión por acción), que fueron íntegramente suscritas y desembolsadas en su totalidad mediante aportaciones dinerarias. La Ampliación de Capital se elevó a público el 19 de noviembre de 2019 y se inscribió en el Registro Mercantil del 25 de noviembre de 2019.

Tras la Ampliación de Capital descrita, el capital social ha quedado fijado en 32.288.750 euros, dividido en 32.288.750 acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

- Reorganización del grupo
 - o Fusión

El 27 de noviembre de 2018, ATOM, como socio único de Atom Hoteles Iberia, S.L.U. ("Atom Iberia"), ejercitando las competencias de la Junta General, acordó aprobar la fusión por absorción entre dicha sociedad (como sociedad absorbente) y New Sanom, S.L.U. (como sociedad absorbida). Dicha fusión, quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 8 de mayo de 2019, en el tomo 24.946, folio 150, inscripción 24, hoja M-263088.

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

Actividad inversora

Durante el ejercicio el grupo ATOM Hoteles adquirió 6 hoteles por un precio total de compra de 158.948.190 euros y unos costes de compra de 2.411.307 euros, ver a continuación coste total por hotel:

Hotel	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Coste inversión Inmobiliaria
Meliá Valencia	Valencia	Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	100%	22/05/2019	43.240.779
Senator Cádiz	Cádiz	Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	100%	03/12/2019	15.253.661
Exe Coruña	Coruña	Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	100%	05/12/2019	13.194.416
Isla Bonita	Adeje (Tenerife)	Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	100%	16/12/2019	53.086.801
Riviera Marina	Mogán (Las Palmas)	Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	100%	16/12/2019	15.283.839
NH Las Tablas	Madrid	Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	100%	30/12/2019	21.300.000
Total					161.359.497

En el ejercicio 2019 el Grupo ATOM ha llevado a cabo reformas en los inmuebles por un importe total de 15.450.898 euros con el objeto de incrementar el valor de los activos de su cartera. Un detalle de esas actuaciones es el siguiente:

Hotel	Importe
Fergus Club Europa (Atom Hoteles Iberia, S.L.U.)	907.635
AC Ciudad de Sevilla (Atom Hoteles Iberia, S.L.U.)	30.826
Eurostars Rey Don Jaime (Atom Hoteles Iberia, S.L.U.)	10.649
Eurostars Las Salinas (Atom Hoteles Iberia, S.L.U.)	13.035
Sol Jandía Mar (Atom Hoteles Iberia, S.L.U.)	7.452.265
Sol la Palma (Atom Hoteles Iberia, S.L.U.)	4.480.839
Alegría Costa Ballena (Atom Hoteles SOCIMI, S.A.)	2.500.000
Meliá Valencia (Atom Hoteles SOCIMI, S.A.)	34.058
Santo Domingo (Valmy Management, S.L.)	21.591
Total	15.450.898

Resultados

Al cierre del ejercicio 2019, los ingresos ordinarios del Grupo han ascendido a €33.395 miles, siendo todos ellos por el arrendamiento de bienes hoteleros. El EBITDA recurrente ha sido de €25.316 miles, un FFO recurrente de €16.513 miles y un resultado consolidado antes de impuestos de €3.436 miles.

Euros	31.12.2019
Importe neto de la cifra de negocios	33.395.307
Otros Gastos de explotación	(8.078.987)
EBITDA	25.316.320
Gastos financieros netos	(8.802.623)
FFO	16.513.697
Amortización del inmovilizado	(7.769.024)
Deterioro de inversiones inmobiliarias	(5.308.308)
Resultado antes de impuestos	3.436.365
Impuestos	(229.973)

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

Resultado Consolidado del ejercicio**3.206.392**

A nivel individual, los ingresos ordinarios de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. han ascendido a 6.276 miles de euros, correspondientes a ingresos de arrendamiento y refacturación de gastos de estructura. El EBITDA de la Sociedad ha sido por un importe positivo 1.605 miles de euros, un FFO recurrente de 4.682 miles de euros y un resultado individual de 3.805 miles de euros.

Euros	31.12.2019
Importe neto de la cifra de negocios	6.276.806
Otros Gastos de explotación	(4.671.800)
EBITDA	1.605.006
Gastos financieros netos	3.077.225
FFO	4.682.231
Amortización del inmovilizado	(876.935)
Deterioro inversiones inmobiliarias	(509.632)
Resultado antes de impuestos	3.295.664
Impuestos	-
Resultado del ejercicio	3.295.664

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

Al 31 de diciembre de 2019, el detalle del pasivo corriente y no corriente es el siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de credito	Otros Pasivos	Total
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	80.874.518	-	80.874.518
Otros pasivos financieros	-	1.984.352	1.984.352
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	3.225.475	-	3.225.475
Otros pasivos financieros	-	6.218.107	6.218.107
Acreedores varios	-	592.216	592.216
	84.099.993	8.794.675	92.894.668

El cuadro de vencimiento de la deuda se muestra en la nota 9.a) de la memoria consolidada.

Indicadores de liquidez

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo presentaba los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y pasivos corrientes), €7.021 miles.
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos corrientes y los pasivos corrientes), 1,70.
- 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), 1,02.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

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 11 euros por acción a cierre de ejercicio.

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

4. Cálculo del EPRA NAV

EPRA Net Asset Value	Importe
NAV	395.623.236
NAV Diluido, después del ejercicio de opciones, obligaciones convertibles y otros instrumentos de patrimonio neto	395.623.236
A excluir:	
Valor razonable de los instrumentos financieros de cobertura	2.899.300
EPRA NAV 31/12/2019	392.723.936

Cálculo de la Rentabilidad Teórica para el Accionista

	Importe	EPRA NAV/Acción	Rentabilidad Teórica para el accionista
Capital a Feb 2018	247.835.000		
EPRA NAV Feb 18	247.835.000	9,98	
EPRA NAV Oct 19	301.157.515	12,13	
Incremento NAV	53.322.515	2,15	
Dividendo pagado May19	7.435.000	0,30	
Rentabilidad incremento NAV + Dividendo	60.757.515	2,45	24,5%

	Importe	EPRA NAV/Acción	Rentabilidad Teórica para el accionista
EPRA NAV Oct 19	301.157.515	12,13	
EPRA NAV inmediato tras ampliación Nov19	380.885.890	11,80	
EPRA NAV Dic19	392.723.936	12,16	
Crecimiento NAV desde ampliación	11.838.046	0,37	3,1%

5. PRINCIPALES RIESGOS

Riesgos

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

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

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

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 6 préstamos con entidades financieras que cuentan con garantía hipotecaria y determinadas garantías reales, tal y como se detalla en las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2019.

El importe total de las "Deudas a largo plazo" (305.318.004 euros) y "Deudas a corto plazo" (5.256.954 euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación consolidado auditado a 31 de diciembre de 2019 asciende a 310.574.958 euros, importe que representa un apalancamiento del 39%, calculado como el saldo neto contable de la financiación con entidades de crédito (minorado por el Efectivo) sobre el valor de los activos, teniendo en cuenta el porcentaje propiedad del Grupo (692.500.000 euros), de acuerdo con el informe emitido por EY con fecha 5 de febrero de 2020.

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, CaixaBank y Santander. Tales circunstancias podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo. Los administradores de la Sociedad Dominante y de Atom Hoteles Iberia consideran que se cumplen los ratios anteriormente mencionados.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(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 2019 el 79% (252.257.746 euros) del saldo neto contable total de las deudas del Grupo con entidades de crédito (317.329.413 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 193.364.913 euros, es decir, el 77% del saldo total de las deudas del Grupo a tipo de interés variable con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2019.

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.

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

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

Siguiendo esta afirmación, la Sociedad ha llevado a cabo un análisis en el que si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese un 5% de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en € 6.830.316 menos o € 7.142.256 más. En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese un 5% de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en € 4.981.391 menos o € 6.295.266 más.

Además, el Grupo ha llevado a cabo un análisis en toda su cartera de activos en el que si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese un 5% de las estimaciones de la dirección, el importe en libros de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en € 21.500.000 menos o € 22.400.000 más. En el caso de que los ingresos utilizados en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese un 5% de las estimaciones de la dirección, el importe en libros de las inversiones inmobiliarias se habría estimado en € 27.600.000 menos o € 28.800.000 más.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

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

Riesgo de no cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

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

El Grupo Atom realiza un seguimiento de dichas estimaciones.

Riesgo de falta de liquidez de las acciones.

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

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

No obstante, ATOM tiene suscrito un Contrato de Liquidez con Bankinter Securities como Proveedor de Liquidez, respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al MAB. Adicionalmente véase nota 18 de la memoria consolidada.

Riesgo de mercado

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

Asimismo, las diferentes noticias y acontecimientos surgidos desde principios del año 2020, podría tener un impacto sustancial negativo en el sector hotelero. No obstante, en el caso de Atom, cuya actividad es la adquisición de inmuebles de uso hotelero para su arrendamiento, la Sociedad no prevé, sobre la base de la información disponible a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales, del Informe de Gestión y de la información facilitada por los operadores hoteleros del Grupo Atom, un impacto directo en su actividad, resultados o situación financiera, todo ello en la medida en que, a la fecha actual, existe una exposición limitada de sus activos a estos acontecimientos, así como un importe de renta mínimo anual acordado con los operadores hoteleros del Grupo.

6. 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 2019, la Sociedad y el Grupo tiene 1 empleado.

7. 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.

8. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores es de 24 días, cumpliendo por lo tanto con el plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad (Ver nota 15.1 Memoria).

9. ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no ha efectuado a lo largo del ejercicio 2019 adquisiciones ni enajenaciones de acciones propias.

10. HECHOS POSTERIORES

Véase nota 17 de la memoria.

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Para 2020, 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.



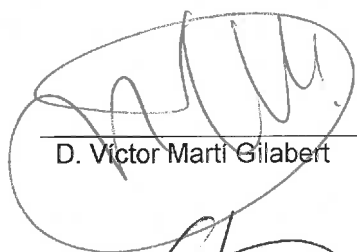
60

A handwritten mark or signature located in the bottom right corner of the page. It consists of several overlapping, curved lines that form a stylized, abstract shape, possibly representing a name or initials.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019

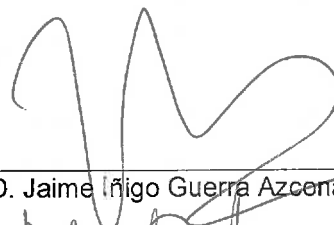
Los miembros del Consejo de Administración de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. han formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión adjuntos a fecha 31 de diciembre de 2019 en su reunión del 5 de marzo de 2020. Todas las hojas de dichas Cuentas Anuales, Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo, y la Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, y el Informe de Gestión, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.



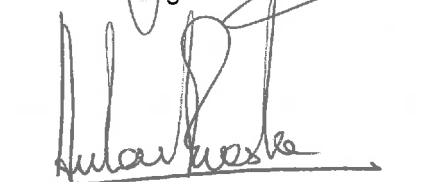
D. Víctor Martí Gilabert



D. Eduardo Ozaña Vega



D. Jaime Iñigo Guerra Azcona



D. Antonio Riestra Pita



D. Ignacio Díaz López



