

**DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL (“MAB”), SEGMENTO DE SOCIEDADES
ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO
(“MAB-SOCIMI” o el “Mercado”) DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES
DE ATOM HOTELES, SOCIMI, S.A.**



Noviembre 2018

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (el “**Documento Informativo**” o el “**DIIM**”) ha sido redactado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de la totalidad de las acciones de Atom Hoteles, SOCIMI, S.A. (la “**Compañía**”, la “**Sociedad**”, el “**Emisor**” o “**ATOM**”) de conformidad con el esquema establecido en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (la “**Circular del MAB 2/2018**”), designándose a VGM Advisory Partners, S.L.U. como asesor registrado (“**VGM**” o el “**Asesor Registrado**”), en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 2/2018, y la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil (la “**Circular del MAB 16/2016**”).

Los inversores en las empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a la toma de cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid y provisto del NIF B-86790110, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016 antes citada,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la Sociedad cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Compañía en la preparación del Documento Informativo exigido por la Circular del MAB 2/2018.

Tercero. Ha revisado la información que dicha Compañía ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Compañía acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la misma ha asumido al incorporarse al segmento de MAB-SOCIMI, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

Índice

1. RESUMEN.....	7
2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO. ...	20
2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante.	20
2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad	20
2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, ...) y objeto social.	21
2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.....	22
2.4.1. Evolución histórica del capital social de ATOM.	22
2.4.2. Hitos más significativos en la evolución de la Sociedad.	23
2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB SOCIMI.....	28
2.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.	29
2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión.	29
2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.	68
2.6.3. Información fiscal.....	68
2.6.4. Descripción de la política de inversión y reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.	81
2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.	84
2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.....	89
2.7.1. Estrategia.	89
2.7.2. Ventajas competitivas.....	91
2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.....	92
2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.	93
2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos ...).	94
2.11. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.	95
2.12. Información financiera.	95

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. En este sentido, el último año de información financiera auditada no puede preceder en más de 15 meses a la fecha de solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a cuatro meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación.	95
2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.	105
2.12.3. Descripción de la política de dividendos.	105
2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.	105
2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo.	106
2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.	107
2.14.1. Principales inversiones del Emisor.	107
2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.	108
2.15. Información relativa a operaciones vinculadas.	109
2.15.1. Información sobre operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo. En caso de no existir, declaración negativa.	109
2.16. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del MAB o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considera como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.	111
2.16.1. Previsiones y estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	111
2.16.2. Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.	113
2.16.3. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.	114
2.16.4. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.	114

2.16.5. Declaración de los administradores del Emisor sobre las previsiones o estimaciones.	114
2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.	115
2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.	115
2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.	119
2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.	123
2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.	124
2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social.	124
2.20. Declaración sobre el capital circulante.	125
2.21. Declaración sobre la estructura organizativa.	125
2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.	125
2.23. Factores de riesgo.	125
2.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Compañía.	126
2.23.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.	127
2.23.3. Riesgos relacionados con la actividad de la Compañía.	131
2.23.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario y hotelero.	138
2.23.5. Riesgos fiscales.	141
2.23.6. Riesgos sobre las acciones del Emisor.	143
3. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES.	145
3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.	145
3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.	145
3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.	145

3.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.	147
3.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.	148
3.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.	150
3.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad.	150
3.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.	153
3.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.	155
4.	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....	158
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.	160
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.	160
5.2.	En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.	160
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB.....	160
ANEXO I.	Estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad del periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de julio de 2018, junto con el correspondiente informe de auditoría.	
ANEXO II.	Estados financieros intermedios de la Sociedad del periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de julio de 2018, junto con el correspondiente informe de auditoría.	
ANEXO III.	Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.	
ANEXO IV.	Informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad realizado por Ernst & Young Servicios Corporativos, S.A.	
ANEXO V.	Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios de la Sociedad realizado por Ernst & Young Servicios Corporativos, S.A.	
ANEXO VI.	Servicios a prestar a la Sociedad por el Gestor Socimi.	

ANEXO VII. Servicios a prestar a la Sociedad por el Gestor de Negocio.

ANEXO VIII. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

1. RESUMEN.

INTRODUCCIÓN Y ADVERTENCIAS

El presente resumen del Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil de Atom Hoteles, SOCIMI, S.A., en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, está dividido en cuatro apartados (Introducción y advertencias, Emisor, Valores, y Riesgos).

En este sentido, debe advertirse que este resumen debe leerse como introducción al DIIM y que toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

Tal como se indica en el apartado 2.1 de este Documento Informativo, D. Eduardo Ozaita Vega, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de ATOM, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Compañía celebrada el 16 de enero de 2018, asume la responsabilidad del presente Documento Informativo, y declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

EMISOR

Identificación completa de la Sociedad.

Atom Hoteles, SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en el Paseo del Club Deportivo, 1, Edificio 11, Parque Empresarial, La Finca, 28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid – España) con NIF A-87998928.

La Sociedad es de nacionalidad española, su forma jurídica es de sociedad anónima y prevé tener sus acciones incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, rigiéndose, en consecuencia, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “LSC”), así como por la normativa del Mercado de Valores y del Mercado Alternativo Bursátil.

La Sociedad fue constituida bajo la denominación de Atom Hoteles, S.A., mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Arriba, con fecha 5 de enero de 2018, número 38 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 23 de enero de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.948, folio 191, sección 8, Hoja M-660758 e inscripción 1. Con fecha 16 de enero de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Compañía adoptó el acuerdo de cambiar su denominación a Atom Hoteles, SOCIMI, S.A., y con efecto el 5 de septiembre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó modificar el domicilio social al actual.

Breve descripción del negocio de la compañía y su estrategia.

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

Con tal fin, y como se detalla en el apartado 2.4 del presente Documento Informativo, la Sociedad formalizó con fecha 2 de febrero de 2018 una ampliación de capital por un importe total suscrito de 247.775.000 euros (la “**Ampliación de Capital**”), y con fecha 10 de julio de 2018 un contrato de financiación con Deutsche Bank AG, London Branch (“**Deutsche Bank**”), por un importe de 191.120.000 euros.

Desde su constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo ATOM ha adquirido, directamente o a través de las empresas participadas relacionadas en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo (el “**Grupo**” o “**Grupo ATOM**”), una cartera diversificada de 21 hoteles en España (propiedad al 100%, excepto el hotel Santo Domingo de Madrid donde ostenta el 60%), que se encuentran arrendados a diferentes operadores. Los hoteles son tanto vacacionales (12) como urbanos (9), principalmente de 4 estrellas (17), y cuentan con un total de 5.232 habitaciones.

Hotel	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Nº habitaciones	Categoría	Arrendataria	Coste Inversión Inmobiliaria € ⁽¹⁾	Valoración € ⁽²⁾	% s/ Total Valoración
AC Hotel by Marriott Sevilla Forum	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	144	4*	AC Hotel Sevilla N-IV, S.L.U. (grupo AC)	6.610.266	6.700.000	1,39%
AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	86	4*	AC Dos Sevilla, S.L. (grupo AC)	4.921.741	5.500.000	1,14%
AC Hotel by Marriott General Álava	Vitoria-Gasteiz	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	107	3*	AC Hotel Vitoria, S.L. (grupo AC)	5.770.501	5.800.000	1,20%
AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma	Palma (Mallorca)	New Sanom, S.L.	100%	7-2-2018	84	4*	AC Hotel Mallorca, S.L. (grupo AC)	7.226.787	11.400.000	2,36%
AC Autograph Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lérida)	New Sanom, S.L.	100%	7-2-2018	102	5*	AC Baqueira, S.L. (grupo AC)	17.724.215	18.300.000 ⁽³⁾	3,78%
Ibersol Son Caliu Mar	Palmanova (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	314	4*	Iberstreet, S.L. (grupo Ibersol)	16.479.203	22.800.000 ⁽⁴⁾	4,72%
Ibersol Antemare Spa	Sitges (Barcelona)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	116	4*	Che Prendi, S.L. (grupo Ibersol)	10.102.863	10.000.000	2,07%
Eurostars Rey Don Jaime	Valencia	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	319	4*	Brai de Management, S.L. (grupo Hotusa)	22.762.802	27.200.000	5,63%
Eurostars Las Salinas	Caleta de Fuste (Fuerteventura)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	223	4*	Dara Hotels, S.L.U. (grupo Hotusa)	34.220.319	33.700.000 ⁽⁵⁾	6,97%
Fergus Club Europa	Peguera (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	425	4*	Fergusmed, S.L. (grupo Fergus)	30.110.180	30.200.000	6,25%
Santo Domingo	Madrid	Valmy Management, S.L.	60%	7-2-2018	200	4*	Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A.	28.575.312	31.000.000	6,41%
Complejo Sol Calas	Calas de Mallorca (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	847	3-4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)	54.363.218	58.400.000	12,08%
Sol Falcó	Cala en Bosch (Menorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	450	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)	30.228.081	30.700.000	6,35%
Sol Costa Atlantis	Puerto de la Cruz (Tenerife)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	290	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)	31.622.899	33.500.000	6,93%
Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	21-2-2018	200	4*	Gestihotels Costa Ballena, S.L. (grupo Alegria)	16.326.263	16.200.000 ⁽⁶⁾	3,35%
B&B Jerez	Jerez de la Frontera (Cádiz)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22-3-2018	90	4*	HH2 Jerez, S.L. (grupo B&B)	3.357.621	3.500.000	0,72%

B&B Granada	Granada	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22-3-2018	81	4*	Hoteles H2 Andalucía, S.L. (grupo B&B)	4.153.185	4.200.000	0,87%
Sol La Palma	Puerto Naos (La Palma)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11-7-2018	473	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)	19.216.396	31.300.000	6,47%
Sol Jandía Mar ⁽⁷⁾	Morro Jable (Fuerteventura)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11-7-2018	294	3*	Tenerife Sol, S.A. (grupo Meliá)	13.708.179	26.000.000	5,38%
Meliá Sevilla	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11-7-2018	365	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)	40.528.274	50.400.000	10,42%
Las Villas del Bahía del Duque	Costa Adeje (Tenerife)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11-7-2018	22	5*GL	Inv. Turísticas Casas Bellas, S.L.	25.021.994	26.700.000	5,52%
Total					5.232			423.030.299	483.500.000	100,00%

(1) Según los estados financieros intermedios consolidados auditados del Grupo 31 de julio de 2018, ajustado por el porcentaje titularidad del Grupo en cada inmueble; (2) Según informe de valoración independiente de los inmuebles emitido por EY ajustado por el porcentaje titularidad del Grupo y con valores redondeados a la cienmilésima de millar; (3) Incluye también la valoración de la residencia con 17 habitaciones para empleados del hotel y aparcamiento con 115 plazas; (4) Incluye también la valoración de 8 locales comerciales situados en el hotel, 4 de los cuales están arrendados a terceros; (5) Incluye también la valoración de 21 locales comerciales situados en el hotel, 20 de los cuales están arrendados a terceros; (6) Incluye también la valoración de 1 local situado en el hotel también arrendado al operador del mismo; (7) Está previsto reformar el hotel en los primeros meses de 2019 para su posicionamiento en la categoría de 4*.

Los inmuebles, teniendo en cuenta el porcentaje propiedad del Grupo, están valorados en 483.500.000 euros a 31 de julio de 2018 según el informe de valoración independiente emitido por Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L. (“EY”) con fecha 26 de septiembre de 2018, que se adjunta como Anexo V del presente Documento Informativo.

Entre los operadores que explotan los establecimientos hoteleros del Grupo ATOM destaca el grupo Meliá con 6 hoteles, que representan el 47,63% de la valoración de la cartera de activos.

Con fecha 5 de enero de 2018, ATOM suscribió con (i) Bankinter, S.A. (“**Bankinter**” o el “**Gestor Socimi**”) un Contrato de Dirección y Gestión Estratégica en virtud del cual el Gestor Socimi lleva a cabo los servicios relacionados con la captación de capital para acometer las inversiones así como la dirección y gestión estratégica de la Compañía, y con (ii) Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L. (“**GMA HCI**” o el “**Gestor del Negocio**”) un Contrato de Gestión de Negocio en virtud del cual el Gestor del Negocio se encarga de los servicios relacionados con la gestión integral de los activos en los que invierta, directa o indirectamente, la Sociedad (en adelante Bankinter y GMA HCI, los “**Gestores**”). Las características y condiciones de estos contratos están descritas en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

En relación con la estrategia de ATOM, cuyo objetivo es maximizar el valor de los accionistas, se pueden destacar principalmente los siguientes aspectos, que se detallan en los apartados 2.6.4 y 2.7.2 del presente Documento Informativo:

- Inversión. Por lo menos el 85% del valor bruto de los activos totales de la Sociedad y su grupo debe invertirse, salvo excepciones en caso de que se justifique, en hoteles:
 - De categoría 4 estrellas en España y/o Portugal. De forma individual, la inversión en un hotel no podrá superar los 70 millones de euros y la inversión en CAPEX los 20 millones de euros.
 - Tanto urbanos (con al menos 70 habitaciones) en núcleos de grandes ciudades como vacacionales (con al menos 200 habitaciones). El peso máximo de los hoteles vacacionales será del 75% del valor bruto de los activos totales de la Sociedad y su Grupo, así como del 70% en las Islas Baleares o Islas Canarias.

- Que deben ser alquilados a operadores de reconocido prestigio, mediante contratos a largo plazo y obligado cumplimiento, basados en rentas fijas mínimas revisables con IPC más un porcentaje de renta variable. Ningún operador deberá suponer más del 50% de la cartera global.
- Endeudamiento. El límite máximo de apalancamiento total de la Sociedad a nivel consolidado será el 55% del conjunto de la cartera de activos, sin perjuicio de que en relación con cada uno de los activos pueda ser hasta un máximo del 60%.
- Rotación de activos. La Compañía contempla una política de creación de valor a través de la rotación de sus activos en cartera a lo largo del tiempo sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos para poder mantener el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de SOCIMI.
- Puesta en valor. La Sociedad llevará a cabo la desinversión en la cartera de activos y la devolución del valor a los accionistas dentro de los 7 años siguientes a la fecha de la Ampliación de Capital (cuyo séptimo aniversario será el 2 de febrero de 2025) o, por el contrario si lo aprueba la Junta General de accionistas en su momento, conservará y gestionará activamente toda o parte de la cartera más allá de dicha fecha.

Composición del Consejo de Administración y principales directivos.

El funcionamiento del Consejo de Administración de la Sociedad está regulado en los artículos 22 a 28 de los Estatutos Sociales, tal y como se detalla en el apartado 2.17.1 del presente Documento Informativo. A fecha del presente Documento Informativo la composición del Consejo de Administración es la siguiente:

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
Dña. Esther Colom García	Vocal	Dominical	16 de enero de 2018
D. Ignacio Díaz López	Vocal	Independiente	2 de febrero de 2018
D. Iñigo Dago Elorza	Secretario no consejero	n/a	16 de enero de 2018

Auditor de cuentas.

Los estados financieros intermedios consolidados y los estados financieros intermedios de ATOM correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de julio de 2018 (los “**Estados Financieros Intermedios**”) han sido auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“**PwC**”) sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, folio 75, hoja 87.250, con domicilio social en Paseo de la Castellana, 259-B Madrid, con NIF B-79031290 y número de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas S0242.

PwC es el auditor designado por la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales para los ejercicios sociales que finalicen el 31 de diciembre de 2018, 2019 y 2020.

Información financiera histórica.

Activo (€)	31-07-2018 ^(*)
Activo No Corriente	440.118.673
Inmovilizado material	147.827
Inversiones inmobiliarias	439.699.215
Inversiones financieras a largo plazo	271.631
Activo Corriente	40.021.128
Existencias	227.374
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.724.630
Inversiones financieras a corto plazo	388.287
Periodificaciones a corto plazo	440.329
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	36.240.508
Total Activo	480.139.801

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-07-2018 ^(*)
Patrimonio Neto	250.569.574
Fondos propios	246.757.208
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	259.829
Socios externos	3.552.537
Pasivo No Corriente	224.067.124
Deudas a largo plazo	224.067.124
Pasivo Corriente	5.503.103
Deudas a corto plazo	3.790.592
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.682.328
Periodificaciones a corto plazo	30.183
Total Pasivo	480.139.801

(*) Auditado.

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del balance de situación consolidado de la Compañía.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-07-2018 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	11.766.472
Aprovisionamientos	(9.756)
Otros ingresos de explotación	36.241
Gastos de personal	(5.492)
Otros gastos de explotación	(3.607.838)

Amortización del inmovilizado	(2.474.340)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	14.719
Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado	878.788
Otros resultados	(267.811)
Resultado de explotación	6.330.983
Resultado financiero	(3.730.013)
Resultado antes de impuestos	2.600.970
Impuesto sobre beneficios	(2.359.579)
Resultado consolidado del período	241.391

(*) Auditado. Periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de julio de 2018.

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes de la cuenta de resultados consolidada de la Compañía.

Mención a cualquier salvedad en los informes de auditoría sobre la información financiera.

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad del periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de julio de 2018 han sido auditados por PwC, que emitió los correspondientes informes de auditoría, en los que no expresó opiniones con salvedades desfavorables o denegadas.

Tendencias significativas que afectan al Emisor.

A la fecha del presente Documento Informativo no existen modificaciones sustanciales en la Sociedad desde los estados financieros intermedios consolidados auditados a 31 de julio de 2018, y dada su reciente constitución no es posible evaluar el comportamiento del negocio y evolución en el tiempo.

Previsiones o estimaciones de carácter numérico.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	2018e^(*)	2019e^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	23.940	32.192
Aprovisionamientos	(10)	-
Otros ingresos de explotación	36	-
Gastos de personal	(5)	(53)
Otros gastos de explotación	(8.438)	(6.797)
Amortización del inmovilizado	(5.668)	(8.273)
Imputación subvenciones inmovilizado no financiero y otras	15	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	879	-
Otros resultados	(268)	-
Resultado de Explotación	10.481	17.069
Resultado Financiero	(7.576)	(7.473)
Resultado antes de Impuestos	2.905	9.596
Impuesto sobre beneficios	(2.360)	-
Resultado del Ejercicio	545	9.596

(*) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor

Las principales hipótesis que la Compañía ha tomado como base para elaborar estas previsiones se detallan el apartado 2.16 del presente Documento Informativo.

Declaración de capital circulante

La Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, ésta dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

VALORES

Información relativa a las acciones.

El capital social de la Sociedad, a fecha del presente Documento Informativo, está fijado en 24.837.500 euros y representado por 24.837.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos (ver apartado 3.3 del presente Documento Informativo). El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas (las "**Entidades Participantes**").

Las acciones están denominadas en euros.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

Composición accionarial.

A la fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial de la Sociedad es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Bankinter S.A.	1.330.000	1.330.000	5,36%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	500.000	500.000	2,01%
Subtotal Grupo Bankinter	1.830.000	1.830.000	7,37%
Global Myner Advisors Capital Investment, S.L. (*)	930.000	930.000	3,74%
Alcor Sociedad Estratégica, S.L.	1.260.000	1.260.000	5,07%

Terrenos y edificaciones Dosrius, S.L.U.	1.260.000	1.260.000	5,07%
Mistral Iberia Real Estate, S.A.	1.280.000	1.280.000	5,15%
Resto (627 accionistas)	18.277.500	18.277.500	73,60%
Total	24.837.500	24.837.500	100,00%

(*) Propiedad en un 99,99% del capital de D. Victor Martí Gilabert, consejero de ATOM.

El consejero D. Victor Martí Gilabert tiene una participación indirecta del 3,74% del capital de ATOM, al ser titular del 99,9% de Global Myner Advisors Capital Investment, S.L., propietario del 3,74% de las acciones de ATOM.

Información utilizada para la determinación del precio de referencia.

Tomando en consideración el informe de valoración independiente de fecha 16 de octubre de 2018 realizado por EY de las acciones de la Sociedad a 31 de julio de 2018 (que se detalla en el apartado 2.6.5 y se adjunta como Anexo IV del presente Documento Informativo), el Consejo de Administración de ATOM celebrado el 7 de noviembre de 2018 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Compañía (24.837.500 acciones) en 10,66 euros, lo que supone un valor total del Emisor de 264.767.750 euros.

RIESGOS

El negocio, las actividades y los resultados de ATOM y su Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, tal y como se describe a lo largo de este Documento Informativo, 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 en el apartado 2.23. 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 contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los posibles inversores en acciones del Emisor deben leer cuidadosamente esta sección junto con el resto del DIIM. Igualmente se recomienda a los inversores

potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier decisión de inversión.

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

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

El Grupo ATOM tiene suscritos 3 préstamos con entidades financieras que cuentan con garantía hipotecaria y determinadas garantías reales, tal y como se detalla en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

El importe total de las “Deudas a largo plazo” (221.720.334 euros) y “Deudas a corto plazo” (2.985.857 euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación consolidado auditado a 31 de julio de 2018 asciende a 224.706.191 euros, importe que representa un apalancamiento del 46,47%, calculado como el saldo neto contable de la financiación con entidades de crédito sobre el valor de los activos, teniendo en cuenta el porcentaje propiedad del Grupo (483.500.000 euros), de acuerdo con el informe emitido por EY con fecha 26 de septiembre de 2018.

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, los cuales se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo. Tales circunstancias podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la variación en los tipos de interés.

En lo relativo a los tipos de interés, a 31 de julio de 2018 el 96,73% (217.355.662 euros) del saldo neto contable total de las deudas del Grupo con entidades de crédito (224.706.191 euros) se encuentra referenciado a tipos de interés variable. No obstante, tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, el Grupo ATOM, con el objetivo de reducir este riesgo, ha formalizado una permuta sobre tipo de interés para asegurarse un tipo de interés fijo para el Euribor, por un importe nominal de 152.896.000 euros, es decir, el 70,34% del saldo total de las deudas del Grupo a tipo de interés variable con entidades de crédito a 31 de julio de 2018.

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

Riesgo como consecuencia de que la Sociedad ha sido recientemente constituida.

Aunque la Sociedad ha diseñado e implantado controles financieros, sistemas y procedimientos de información con vistas a reforzar su gobierno corporativo y a dar puntual cumplimiento a sus obligaciones de información como sociedad con sus acciones incorporadas a un sistema multilateral de negociación, la reciente constitución de la Sociedad hace que estos controles y sistemas aún no hayan podido someterse a prueba en un entorno real, por lo que no existe ninguna certeza de que en la práctica vayan a funcionar según fueron concebidos. Por consiguiente, no se puede asegurar que la Sociedad vaya a ser capaz de proporcionar a los inversores, en tiempo y forma, la información financiera o de otro tipo esperada.

Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está gestionada externamente.

Según se indica en el apartado 2.6.1 de este Documento Informativo, la actividad de la Sociedad y su Grupo está gestionada externamente por: (i) Bankinter como Gestor Socimi, de acuerdo al Contrato de Dirección y Gestión Estratégica; y (ii) GMA HCI como Gestor de Negocio, según los términos del Contrato de Gestión de Negocio. Asimismo, los Gestores están facultados para requerir al Consejo de Administración para que proponga a la Junta General el nombramiento o sustitución de los consejeros de la Sociedad.

En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de su negocio dependerá de la actuación de los Gestores y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio para definir la estrategia de la misma, así como de su capacidad para gestionar una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que los Gestores vayan a tener éxito a la hora de ejecutar la estrategia establecida para la misma. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de ellos (o cualquier otro gestor que pueda sustituirles en el futuro) podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de que los intereses de los Gestores pueden diferir de los intereses del resto de accionistas de la Sociedad.

GMA HCI y Bankinter (Gestor de Negocio y Gestor Socimi respectivamente de la Sociedad), podrían desarrollar otras actividades que se solapasen en mayor o menor medida con los servicios a prestar a la Compañía. Cualquiera de tales actividades presentes y futuras de GMA HCI o Bankinter, puede conllevar tiempo y recursos sustanciales y puede dar lugar a conflictos de interés, lo que, a su vez, podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

No obstante, los Gestores se han comprometido en los Contratos de Gestión a informar a la Sociedad desde que tenga conocimiento de cualesquiera situaciones y operaciones que pudieran dar origen a una situación de conflictos de interés.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se indica en el apartado 2.6.1. y en los Anexos VI y VII de este Documento Informativo, en los Contratos de Gestión existen cláusulas y salvaguardas destinadas a evitar posibles situaciones de conflicto de interés (incluyendo, en determinadas circunstancias, la necesaria aprobación por parte del Consejo de Administración de la Sociedad) y, en particular, (i) la exclusividad del Gestor de Negocio con la Sociedad, en virtud de la cual no podrá prestar a terceros servicios similares a los realizados para ATOM (salvo las excepciones indicadas en el apartado 2.6.1 para el Contrato de Gestión de Negocio), y (ii) el Derecho de Ofrecimiento Preferente con el que cuenta la Sociedad, en virtud del cual hasta el 2 de febrero de 2020 el Gestor de Negocio está obligado a comunicar exclusivamente a ATOM cualquier oportunidad de inversión en Establecimientos Hoteleros ubicados en España o Portugal de que tenga conocimiento de tal forma que la Sociedad pueda analizar la oportunidad de inversión y comunicar al Gestor de Negocio si desea invertir o no.

Riesgo por la dependencia de determinadas personas clave en la gestión de la Sociedad.

La capacidad de la Sociedad para lograr sus objetivos depende significativamente de la pericia de los equipos de gestión, en particular, de los miembros del equipo del Gestor de Negocio, y especialmente de D. Victor Martí Gilabert (Administrador Único del Gestor de Negocio y consejero de ATOM, cuyo perfil profesional se detalla en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo). Por ello está establecido que el Gestor de Negocio no podrá sustituir al Sr. Martí del Equipo de Gestión de Negocio sin el previo consentimiento del Consejo de Administración de la Sociedad.

Si bien los Contratos de Gestión prevén mecanismos para garantizar que los equipos de gestión estén formados por profesionales con la experiencia y las aptitudes necesarias, cualquiera de los miembros de los equipos de gestión podría dejar de prestar sus servicios debido, por ejemplo, a su fallecimiento o incapacidad, así como a su despido o dimisión. Además, diversos acontecimientos que no se encuentran enteramente bajo el control de la Sociedad o de los Gestores, tales como la situación financiera de los propios Gestores o la realización de adquisiciones o cambios de sus políticas o estructuras internas podrían, a su vez, influir en su capacidad para retener a los miembros del equipo de gestión.

Aunque los Contratos de Gestión prevén la obligación de sustituir, en la mayor brevedad posible, a cualquier miembro del equipo gestor en caso de salida o falta de disponibilidad, no se puede garantizar que los Gestores sean capaces de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia en el mercado inmobiliario o con las relaciones similares en dicho mercado. Incluso en caso de que se encontrase personal alternativo, la transición de esas personas a los Gestores podría llevar tiempo y podría ser costosa y no tener éxito en última instancia.

En ese sentido, y sin perjuicio de las medidas adoptadas por la Sociedad, la salida por cualquier motivo de un miembro de los equipos de los Gestores podría tener un efecto desfavorable en la capacidad de los Gestores para lograr los objetivos de la Sociedad.

Riesgo laboral asociado a la explotación de los activos hoteleros.

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

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

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

Riesgo de no cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

Tal como se detalla en los apartados 1 y 2.16 del presente Documento Informativo, la Sociedad ha incluido previsiones o estimaciones para los ejercicios 2018 y 2019. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, la materialización de las asunciones contempladas.

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

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

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 (descrito en el apartado 3.9 del presente Documento Informativo), respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al MAB.

Riesgo asociado a la valoración de las acciones de la Sociedad.

Tal y como se detalla en el apartado 2.6.5 del presente Documento Informativo, EY ha emitido con fecha 16 de octubre de 2018 un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de julio de 2018 (que se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo). Esta valoración se fundamenta en numerosas hipótesis sin confirmar, en el informe de valoración de los inmuebles de la Sociedad elaborado por EY, así como en las proyecciones financieras de la Compañía consideradas por EY en su informe. Por tanto, dicha valoración no puede tomarse como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones del Emisor podrían venderse en el MAB.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO.

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante.

D. Eduardo Ozaíta Vega, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de ATOM, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Compañía celebrada el 16 de enero de 2018, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018.

D. Eduardo Ozaita Vega, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Los estados financieros intermedios consolidados y los estados financieros intermedios de la Sociedad del periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de julio de 2018 (los Estados Financieros Intermedios) han sido auditados por PwC, sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, folio 75, hoja 87.250, con domicilio social en Paseo de la Castellana, 259-B Madrid, con NIF B-79031290 y número de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas S0242, quien emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 8 de noviembre de 2018 (ver apartado 2.12.2 del presente Documento Informativo).

Los Estados Financieros Intermedios han sido formulados por el Consejo de Administración de acuerdo con (i) el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones establecidas en el Real Decreto 1159/2010, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas consolidadas, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad y las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, (iii) 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, (iv) el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación, y (v) la Ley de SOCIMI en relación con la información a desglosar en la memoria consolidada.

Por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Compañía adoptado con fecha 16 de enero de 2018, PwC fue designado auditor de cuentas de la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales para los ejercicios sociales que finalicen el 31 de diciembre de 2018, 2019 y 2020. La designación de PwC como auditor de cuentas de la Sociedad quedó inscrita

con fecha 25 de mayo de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 37.736, folio 1, Sección 8 hoja M-660758, e inscripción 6.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, ...) y objeto social.

Atom Hoteles, SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en el Paseo del Club Deportivo, 1, Edificio 11, Parque Empresarial, La Finca, 28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid – España) con NIF A-87998928.

La Sociedad fue constituida con la denominación de Atom Hoteles, S.A. y domicilio social en el Paseo de la Castellana, 130, 7ª planta, 28046 Madrid (España), mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Arreba, con fecha 5 de enero de 2018, número 38 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 23 de enero de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.948, folio 191, sección 8, Hoja M-660758 e inscripción 1.

Con fecha 16 de enero de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Compañía adoptó el acuerdo de cambiar su denominación a Atom Hoteles, SOCIMI, S.A. y el domicilio social al Paseo del Club Deportivo, 1, Edificio 17, Parque Empresarial, La Finca, 28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid – España); las decisiones adoptadas fueron elevadas a público el 30 de enero de 2018 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Jesús María Ortega Fernández, número 186 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 14 de febrero de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.948, folio 196, sección 8, hoja M-660758, e inscripción 3.

El Consejo de Administración de ATOM, por el procedimiento de votación con efectos el 5 de septiembre de 2018, aprobó el acuerdo de modificación del domicilio social al actual; acuerdo que fue elevado a público el 11 de septiembre de 2018 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Consegal García, número 5.972 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 18 de septiembre de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 37.736, folio 1, sección 8, hoja M-660758, e inscripción 7.

El objeto social de la Sociedad está incluido en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 2. Objeto social

1. *El objeto social consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades en territorio nacional o extranjero:*
 - a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
 - b) *La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén*

sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.*
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

Las actividades referidas anteriormente incluyen, en todo caso, la facultad de enajenar o gravar los bienes inmuebles o participaciones de las que sea titular la Sociedad.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados (a) a (d) anteriores), o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

- 2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.*
- 3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”*

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.

2.4.1. Evolución histórica del capital social de ATOM.

- **Constitución de la Sociedad.**

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

Bankinter es una entidad de crédito que cuenta con acreditada experiencia y reputación en el negocio de banca en España y ha liderado proyectos de inversión de distintas tipologías para sus clientes, identificando oportunidades, canalizando el capital a esos proyectos, y posteriormente supervisando los mismos.

GMA, sociedad controlada en un 99,9% por D. Víctor Martí Gilabert (consejero de ATOM, tal y como se indica en el apartado 2.17.1 del presente Documento Informativo), tiene una dilatada trayectoria de más de 25 años como inversor y asesor en el sector hotelero.

- **Ampliación de Capital.**

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

Tras la Ampliación de Capital descrita, el capital social ha quedado fijado en 24.837.500 euros, dividido en 24.837.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, repartiéndose entre los accionistas como se indica a continuación:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Bankinter S.A.	1.330.000	1.330.000	5,36%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	500.000	500.000	2,01%
<i>Subtotal Grupo Bankinter</i>	<i>1.830.000</i>	<i>1.830.000</i>	<i>7,37%</i>
Global Myner Advisors Capital Investment, S.L. ^(*)	930.000	930.000	3,74%
Alcor Sociedad Estratégica, S.L.	1.260.000	1.260.000	5,07%
Terrenos y edificaciones Dosrius, S.L.U.	1.260.000	1.260.000	5,07%
Mistral Iberia Real Estate, S.A.	1.280.000	1.280.000	5,15%
Resto (627 accionistas)	18.277.500	18.277.500	73,68%
Total	24.837.500	24.837.500	100,00%

(*) Propiedad en un 99,99% del capital de D. Victor Martí Gilabert, consejero de ATOM.

2.4.2. Hitos más significativos en la evolución de la Sociedad.

- **Suscripción de los contratos con el Gestor del Negocio y con el Gestor Socimi.**

Con fecha 5 de enero de 2018, ATOM suscribió con (i) Bankinter un Contrato de Dirección y Gestión Estratégica en virtud del cual como Gestor Socimi lleva a cabo los servicios relacionados con la captación de capital para acometer las inversiones así como la dirección y gestión estratégica de la Compañía, y con (ii) GMA HCI un Contrato de Gestión de Negocio en virtud del cual como Gestor del Negocio se encarga de los servicios relacionados con la gestión integral de los activos en los que invierta, directa o indirectamente, la Sociedad. Las características y condiciones de estos contratos están detalladas en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

- **Acogimiento de ATOM al régimen fiscal especial de SOCIMI.**

El 16 de enero de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de ATOM adoptó el acuerdo por el cual se decide el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de Sociedades Anónimas

Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley de SOCIMI**").

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

- **Inversiones en establecimientos hoteleros tras la Ampliación de Capital.**

Una vez suscrita la Ampliación de Capital señalada en el apartado 2.4.1 anterior, con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad formalizó la adquisición de la totalidad del capital de dos sociedades holding luxemburguesas:

- Arvel, S.à.r.l. ("**Arvel**"), propietaria del 100% del capital de 11 empresas, titulares de los 12 establecimientos hoteleros (7 vacacionales y 5 urbanos) relacionados a continuación:

Empresa	% Arvel	Hotel	Localidad
Ibson Investments, S.L.U.	100%	Ibersol Son Calú Mar	Palmanova (Mallorca)
Nuzzi Investments, S.L.U.	100%	Ibersol Antemare Spa	Sitges (Barcelona)
Gondar Investments, S.L.U.	100%	AC by Marriott Sevilla Forum	Sevilla
Blaydon Investments, S.L.U.	100%	AC by Marriott General Álava	Victoria-Gasteiz
Blue Star Investments, S.L.U.	100%	Sol Costa Atlantis	Puerto de la Cruz (Tenerife)
Sherwood Management, S.L.U.	100%	Eurostars Rey Don Jaime	Valencia
Clayton Management, S.L.U.	100%	Fergus Club Europa	Peguera (Mallorca)
Norton Management, S.L.U.	100%	AC by Marriott Palacio del Carmen	Santiago de Compostela
		AC by Marriott Ciudad de Sevilla	Sevilla
Ralston Management, S.L.U.	100%	Complejo Sol Calas	Calas de Mallorca (Mallorca)
Baltos Management, S.L.U.	100%	Eurostars Las Salinas	Caleta de Fuste (Fuerteventura)
Rockwood Management, S.L.U.	100%	Sol Falcó	Cala en Bosch (Menorca)

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

- Amble, S.à.r.l. ("**Amble**"), propietaria del 100% del capital de New Sanom, S.L.U. ("**New Sanom**") y Baffi Managment, S.L.U., a su vez dueñas respectivamente de una participación del 55% en Bukasa Gestión, S.L. ("**Bukasa**") y del 60% en Valmy Management, S.L. ("**Valmy**"), que son las sociedades titulares de los 3 hoteles (2 vacacionales y 1 urbano) que se indican a continuación:

Empresa	% Amble	Hotel	Localidad
Bukasa Gestión, S.L.	55% (a través de New Sanom, S.L.U.)	AC Ciutat de Palma	Palma (Mallorca)
		AC Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lérida)
Valmy Management, S.L.	60% (a través de Baffi Management, S.L.U.)	Santo Domingo	Madrid

A la fecha de adquisición por ATOM, Amble también era propietaria del 50% del capital de Dean Management, S.L., propietaria a su vez del 60% de las acciones de Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A. (la arrendataria del hotel Santo Domingo), motivo por el cual esta participación pasó a formar parte del Grupo. No obstante, desde el primer momento, la voluntad de ATOM era desinvertir en Dean Management, S.L., ya que no desarrollaba una actividad patrimonialista propia de las SOCIMI.

Con fecha 21 de febrero de 2018, ATOM compró el hotel vacacional Alegría Costa Ballena situado en Rota (Cádiz).

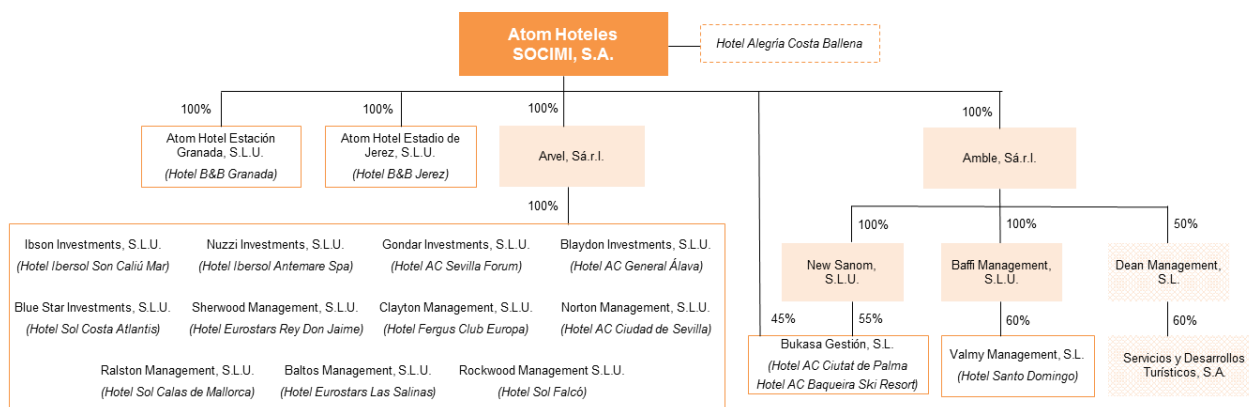
Posteriormente, el 22 de marzo de 2018, Norton Management, S.L.U., participada de Arvel, procedió a la venta del hotel urbano AC Palacio del Carmen, situado en Santiago de Compostela.

Por otra parte, también el 22 de marzo de 2018, la Compañía formalizó la adquisición de:

- El 45% restante del capital de Bukasa.
- La totalidad del capital de (i) AC Hotel Granada, S.L.U. (que tras ser adquirida pasó a denominarse Atom Hotel Estación Granada, S.L.U.) y (ii) la sociedad AC Hotel Estadio Jerez, S.L.U. (que tras ser adquirida pasó a denominarse Atom Hotel Estadio de Jerez, S.L.U.). Estas compañías son titulares de los 2 hoteles urbanos siguientes:

Empresa	% de ATOM	Hotel	Localidad
AC Hotel Granada, S.L.U.	100%	B&B Granada	Granada
AC Hotel Estadio Jerez, S.L.U.	100%	B&B Jerez	Jerez de la Frontera (Cádiz)

Tras las adquisiciones y la venta descritas en los párrafos anteriores, la estructura societaria del Grupo ATOM, incluyendo exclusivamente aquellas sociedades con actividad, era la siguiente:

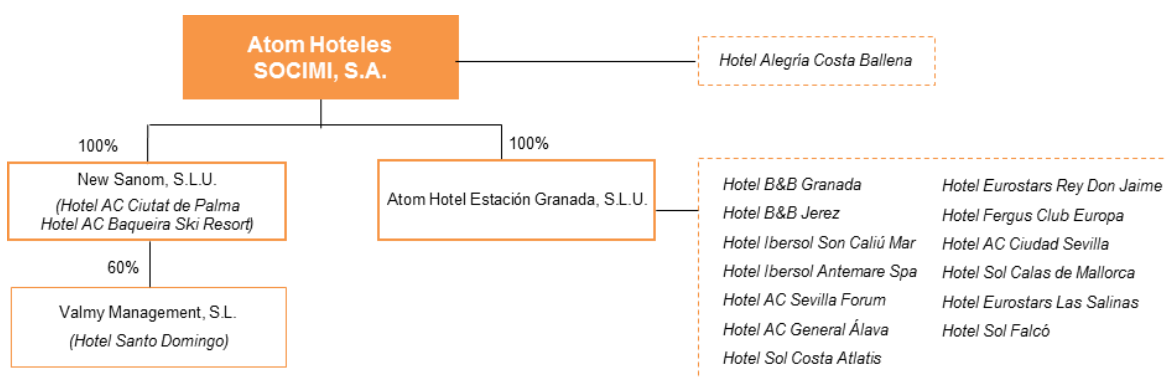


- **Reorganización societaria del Grupo.**

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

Con fecha 17 de mayo de 2018, de cara a que la actividad del Grupo fuera sólo patrimonialista, se procedió a la venta del 50% de las acciones de Dean Management, S.L., y en concreto un 25% a GMA, accionista de ATOM.

Después de esta reorganización societaria, el Grupo ATOM. Incluyendo exclusivamente aquellas sociedades con actividad, quedó configurado de la siguiente manera:



- **Suscripción del contrato de financiación con Deutsche Bank.**

El 10 de julio de 2018, Atom Granada suscribió un contrato de financiación con Deutsche Bank, por importe de 191.120.000 euros, y cuyas principales características se describen en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Con esta financiación, Atom Granada canceló la deuda financiera que tenía y obtuvo financiación adicional para poder acometer inversiones, principalmente en nuevos hoteles y en menor medida para reformas de hoteles en cartera.

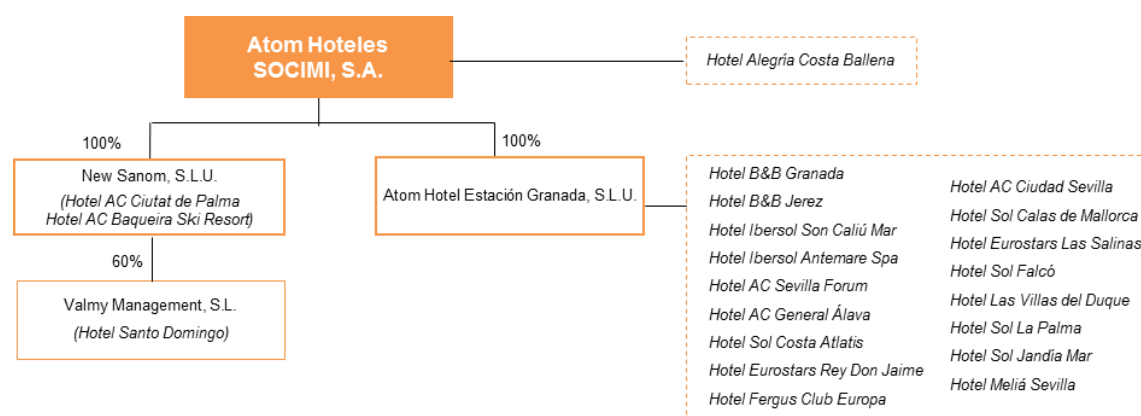
- **Inversión en nuevos establecimientos hoteleros.**

Con fondos disponibles de la financiación con Deutsche Bank, Atom Granada llevó a cabo el 11 de julio de 2018 las compras de los siguientes 4 establecimientos hoteleros (3 vacacionales y 1 urbano):

Hotel	% Atom Granada	Localidad
22 Villas del Hotel Bahía del Duque	100%	Costa Adeje (Tenerife)
Sol La Palma	100%	Puerto de Naos (La Palma)
Sol Jandía Mar	100%	Morro Jable (Fuerteventura)
Meliá Sevilla	100%	Sevilla

Tras las referidas adquisiciones quedó configurada la cartera de 21 hoteles propiedad del Grupo ATOM a la fecha del presente DIIM. Estos hoteles están contabilizados en el balance de los estados financieros intermedios consolidados auditados del Grupo a 31 de julio de 2018 por un valor neto contable total de 439.699.215 euros, de acuerdo con el detalle que se indica en el apartado 2.14.1 de este Documento Informativo.

En ese momento la estructura del Grupo, con los hoteles que formaban parte de cada una de las sociedades con actividad del mismo, era la siguiente:



- **Escisión parcial de New Sanom.**

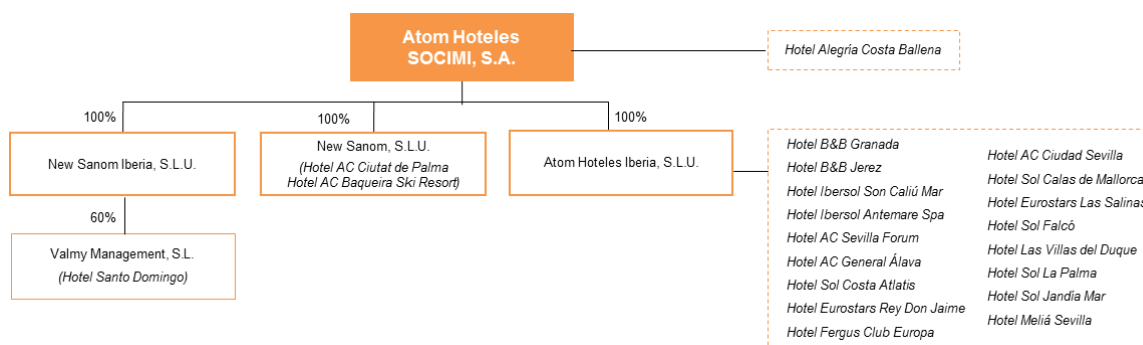
Con fecha 3 de agosto de 2018, ATOM como socio único de New Sanom aprobó en Junta General la escisión parcial de dicha sociedad, mediante la segregación de la participación titularidad de la misma en el 60% del capital de Valmy a favor de la sociedad de nueva creación New Sanom Iberia, S.L.U.

- **Acogimiento de Atom Iberia y New Sanom al régimen fiscal especial de SOCIMI.**

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

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

Después de la escisión parcial de Valmy y el cambio de denominación de Atom Granada anteriormente



descritos, la estructura societaria del Grupo ATOM con los hoteles que forman parte de cada una de las sociedades del mismo a la fecha del presente DIIM es la siguiente (tal y como se detalla en los apartados 2.6.1 y 2.8 del presente Documento Informativo):

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB SOCIMI.

Las razones que han llevado a ATOM a solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI son principalmente las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las SOCIMI por la Ley de SOCIMI para acogerse al régimen tributario especial, que establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- (iii) Aumentar la notoriedad, diferenciar y posicionar la imagen y transparencia de la Sociedad frente a terceros (accionistas, potenciales inversores, clientes, proveedores, entidades de crédito, regulador, etc.).
- (iv) Habilitar un mecanismo que, llegado el momento, facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por sus órganos de gobierno.
- (v) Posibilitar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio, al mismo tiempo que se proporciona un nuevo mecanismo de liquidez a las acciones de la Sociedad.

2.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión.

ATOM es una sociedad patrimonialista propietaria, directamente y a través de sus participadas relacionadas en el apartado 2.8 del presente Documento Informativo, de una cartera diversificada de hoteles arrendados a diferentes operadores que realizan la explotación hotelera.

En concreto, a la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo ATOM es titular directa o indirectamente de 21 establecimientos hoteleros situados en España (propiedad al 100%, excepto el hotel Santo Domingo de Madrid donde ostenta el 60%). Los hoteles son tanto vacacionales (12) como urbanos (9), principalmente de 4 estrellas (17), y cuentan con un total de 5.232 habitaciones.

La cartera de hoteles, teniendo en cuenta el porcentaje propiedad del Grupo, está valorada en 483.500.000 euros a 31 de julio de 2018, según el informe de valoración independiente de los activos emitido por EY con fecha 26 de septiembre de 2018, que se adjunta como Anexo V del presente Documento Informativo

Entre los operadores que explotan los establecimiento hoteleros del Grupo ATOM destaca Meliá con 6 hoteles, que representan el 47,63% de la valoración de la cartera de activos propiedad del mismo.

Se detallan a continuación cada uno de los establecimiento hoteleros del Grupo ATOM:

Hotel	Localidad	Propietario	Titularidad	Fecha de adquisición	Nº habitaciones	Categoría	Arrendataria	Coste Inversión Inmobiliaria € ⁽¹⁾	Valoración € ⁽²⁾	% s/ Total Valoración
AC Hotel by Marriott Sevilla Forum	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	144	4*	AC Hotel Sevilla N-IV, S.L.U. (grupo AC)	6.610.266	6.700.000	1,39%
AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	86	4*	AC Dos Sevilla, S.L. (grupo AC)	4.921.741	5.500.000	1,14%
AC Hotel by Marriott General Álava	Vitoria-Gasteiz	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	107	3*	AC Hotel Vitoria, S.L. (grupo AC)	5.770.501	5.800.000	1,20%
AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma	Palma (Mallorca)	New Sanom, S.L.	100%	7-2-2018	84	4*	AC Hotel Mallorca, S.L. (grupo AC)	7.226.787	11.400.000	2,36%
AC Autograph Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lérida)	New Sanom, S.L.	100%	7-2-2018	102	5*	AC Baqueira, S.L. (grupo AC)	17.724.215	18.300.000 ⁽³⁾	3,78%
Ibersol Son Caliu Mar	Palmanova (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	314	4*	Iberstreet, S.L. (grupo Ibersol)	16.479.203	22.800.000 ⁽⁴⁾	4,72%
Ibersol Antemare Spa	Sitges (Barcelona)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	116	4*	Che Prendi, S.L. (grupo Ibersol)	10.102.863	10.000.000	2,07%
Eurostars Rey Don Jaime	Valencia	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	319	4*	Brai de Management, S.L. (grupo Hotusa)	22.762.802	27.200.000	5,63%
Eurostars Las Salinas	Caleta de Fuste (Fuerteventura)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	223	4*	Dara Hotels, S.L.U. (grupo Hotusa)	34.220.319	33.700.000 ⁽⁵⁾	6,97%
Fergus Club Europa	Peguera (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	425	4*	Fergusmed, S.L. (grupo Fergus)	30.110.180	30.200.000	6,25%
Santo Domingo	Madrid	Valmy Management, S.L.	60%	7-2-2018	200	4*	Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A.	28.575.312	31.000.000	6,41%
Complejo Sol Calas	Calas de Mallorca (Mallorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	847	3-4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)	54.363.218	58.400.000	12,08%
Sol Falcó	Cala en Bosch (Menorca)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	450	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)	30.228.081	30.700.000	6,35%

Sol Costa Atlantis	Puerto de la Cruz (Tenerife)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	7-2-2018	290	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)	31.622.899	33.500.000	6,93%
Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	Atom Hoteles Socimi, S.A.	100%	21-2-2018	200	4*	Gestihotels Costa Ballena, S.L. (grupo Alegria)	16.326.263	16.200.000 ⁽⁶⁾	3,35%
B&B Jerez	Jerez de la Frontera (Cádiz)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22-3-2018	90	4*	HH2 Jerez, S.L. (grupo B&B)	3.357.621	3.500.000	0,72%
B&B Granada	Granada	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	22-3-2018	81	4*	Hoteles H2 Andalucía, S.L. (grupo B&B)	4.153.185	4.200.000	0,87%
Sol La Palma	Puerto Naos (La Palma)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11-7-2018	473	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)	19.216.396	31.300.000	6,47%
Sol Jandía Mar ⁽⁷⁾	Morro Jable (Fuerteventura)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11-7-2018	294	3*	Tenerife Sol, S.A. (grupo Meliá)	13.708.179	26.000.000	5,38%
Meliá Sevilla	Sevilla	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11-7-2018	365	4*	Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)	40.528.274	50.400.000	10,42%
Las Villas del Bahía del Duque	Costa Adeje (Tenerife)	Atom Hoteles Iberia, S.L.	100%	11-7-2018	22	5*GL	Inv. Turísticas Casas Bellas, S.L.	25.021.994	26.700.000	5,52%
Total					5.232			423.030.299	483.500.000	100,00%

(1) Según los estados financieros intermedios consolidados auditados del Grupo 31 de julio de 2018, ajustado por el porcentaje titularidad del Grupo en cada inmueble; (2) Según informe de valoración independiente de los inmuebles emitido por EY ajustado por el porcentaje titularidad del Grupo y con valores redondeados a la cienmilésima de millar; (3) Incluye también la valoración de la residencia con 17 habitaciones para empleados del hotel y aparcamiento con 115 plazas; (4) Incluye también la valoración de 8 locales comerciales situados en el hotel, 4 de los cuales están arrendados a terceros; (5) Incluye también la valoración de 21 locales comerciales situados en el hotel, 20 de los cuales están arrendados a terceros; (6) Incluye también la valoración de 1 local situado en el hotel también arrendado al operador del mismo; (7) Está previsto reformar el hotel en los primeros meses de 2019 para su posicionamiento en la categoría de 4*.

Hotel AC by Marriott Sevilla Forum

(<http://www.marriott.com/hotels/travel/svqju-ac-hotel-sevilla-forum/>)

(i) Descripción del activo

El AC by Marriott Sevilla Forum es un hotel urbano de 4 estrellas, construido en 1992 (cuya última renovación fue realizada en 2002), y que forma parte del Grupo ATOM desde el 7 de febrero de 2018. Se encuentra en la calle Luis Fuentes Bejerano 45 de Sevilla, cerca de la intersección de las autopistas A-4 y SE-30, así como del Palacio de Congresos.

El hotel cuenta con 144 habitaciones, distribuidas en cuatro pisos, y aproximadamente 8.481 m² registrales. Además, entre otras instalaciones, dispone de 5 salas para reuniones, piscina exterior, gimnasio, bar y restaurante. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



En relación al activo hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) *Operador del hotel*

El hotel está arrendado a AC Hotel Sevilla N-IV, S.L. en virtud de un contrato suscrito el 17 de julio de 2014 (modificado posteriormente con fecha 21 de enero de 2015, 29 de julio de 2015, y 26 de julio de 2017). La arrendataria forma parte del grupo AC, que tiene un contrato de gestión con el operador hotelero norteamericano Marriot.

El contrato de arrendamiento cuenta con una duración inicial hasta el 16 de julio de 2034.

La arrendataria garantiza al arrendador el cumplimiento de las obligaciones del contrato mediante (i) fianza por importe de 2 mensualidades de la renta mínima, (ii) prenda sobre la totalidad de las participaciones de AC Hotel Sevilla N-IV, S.L., y (iii) poder irrevocable para que pueda constituir prenda sobre la cuenta en la que la arrendataria debe recibir los ingresos de los clientes que no sean personas físicas.

Hotel AC by Marriott Ciudad de Sevilla

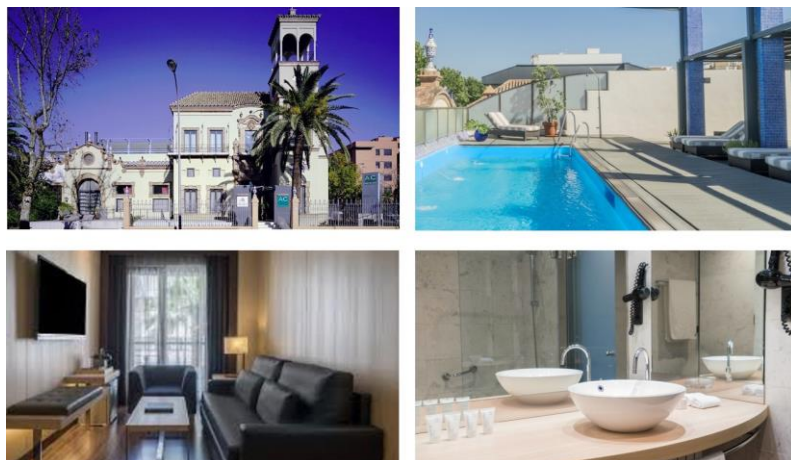
(<http://www.marriott.com/hotels/travel/svgci-ac-hotel-ciudad-de-sevilla/>)

(i) *Descripción del activo*

El AC by Marriott Ciudad de Sevilla es un hotel urbano de 4 estrellas, que forma parte del Grupo ATOM desde el 7 de febrero 2018. Se encuentra en la Avenida Manuel Siurot 25 de Sevilla, en una de las zonas residenciales más conocidas de la ciudad.

El hotel cuenta con 86 habitaciones, que se reparten por las 4 plantas de los dos edificios colindantes que forman el hotel, y aproximadamente 5.872 m² registrales. Uno de los edificios es un palacio de los años 20 y el otro un edificio construido en 1991. La última renovación fue realizada entre 2016 y 2017.

Además, entre otras instalaciones, dispone de 4 salas para reuniones, cafetería, piscina exterior, y gimnasio. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



En relación al activo hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) *Operador del hotel*

El hotel está arrendado a AC Dos Sevilla, S.L. en virtud de un contrato suscrito el 29 de julio de 2015 (modificado posteriormente con fecha 8 de septiembre de 2017). La arrendataria forma parte del grupo AC.

El contrato de arrendamiento tiene una duración inicial hasta el 28 de julio de 2035.

La arrendataria garantiza al arrendador el cumplimiento de las obligaciones del contrato mediante (i) fianza por importe de 2 mensualidades de la renta mínima, (ii) prenda sobre la totalidad de las participaciones de AC Dos Sevilla, S.L., y (iii) poder irrevocable para que pueda constituir prenda sobre la cuenta en la que la arrendataria debe recibir los ingresos de los clientes que no sean personas físicas.

Hotel AC by Marriott General Álava

(<http://www.marriott.com/hotels/travel/vitge-ac-hotel-general-alava/>)

(i) *Descripción del activo*

El AC General Álava es un hotel urbano de 3 estrellas, construido en 1965 (cuyas últimas renovaciones fueron realizadas en 2016), y que forma parte del Grupo ATOM desde el 7 de febrero de 2018. Se encuentra en la Avenida Gasteiz 79 de Vitoria-Gasteiz (Álava), en el centro de la ciudad.

El hotel cuenta con 107 habitaciones, distribuidas en 10 plantas, y aproximadamente 6.283 m² registrarles. Además, entre otras instalaciones, dispone de 5 salas para reuniones, cafetería, restaurante, gimnasio, y parking interior. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



En relación al activo hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) *Operador del hotel*

El hotel está arrendado a AC Hotel Vitoria, S.L. en virtud de un contrato suscrito el 21 de enero de 2015 (posteriormente modificado con fecha 29 de julio de 2015 y 26 de julio de 2017). La arrendataria forma parte del grupo AC.

El contrato de arrendamiento tiene una duración inicial hasta el 20 de enero de 2035.

La arrendataria garantiza el cumplimiento de las obligaciones del contrato mediante (i) fianza por importe de 2 mensualidades de la renta mínima, (ii) prenda sobre la totalidad de las participaciones de AC Hotel Vitoria, S.L., y (iii) poder irrevocable a favor del arrendador para que pueda constituir prenda sobre la cuenta en la que la arrendataria debe recibir los ingresos de los clientes que no sean personas físicas.

Hotel AC by Marriott Ciutat de Palma

(<http://www.marriott.com/hotels/travel/pmima-ac-hotel-ciutat-de-palma>)

(i) *Descripción del activo*

El AC Ciutat de Palma es un hotel urbano de 4 estrellas, construido en 2004 (cuya última renovación fue realizada en 2017), y que forma parte del Grupo ATOM desde el 7 de febrero de 2018. Se encuentra en la Plaza Puente 3 de Palma de Mallorca, en el centro de la ciudad.

El hotel cuenta con 84 habitaciones, distribuidas en 5 plantas, y aproximadamente 5.116 m² registrales. Además, entre otras instalaciones, dispone de 3 salas de reuniones, restaurante, gimnasio, y parking interior. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



En relación al activo hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) *Operador del hotel*

El hotel está arrendado a AC Hotel Mallorca, S.L. en virtud de un contrato suscrito el 6 de junio de 2016 (posteriormente modificado con fecha 26 de septiembre de 2017). La arrendataria forma parte del grupo AC.

El contrato de arrendamiento tiene una duración inicial hasta el 5 de junio de 2036.

La arrendataria garantiza al arrendador el cumplimiento de las obligaciones del contrato mediante (i) fianza por importe de 2 mensualidades de la renta mínima, (ii) prenda sobre la totalidad de las participaciones de AC Hotel Mallorca, S.L. y (iii) garantía solidaria a primer requerimiento de AC Baqueira, S.L. (arrendataria del hotel AC Baqueira Ski Resort).

Hotel AC Baquiera Ski Resort, Autograph Collection

(<http://www.marriott.com/hotels/travel/ildba-hotel-ac-baqueira-ski-resort-autograph-collection/>)

(i) *Descripción del activo*

El AC Baqueira Ski Resort Autograph Collection es un hotel vacacional de 5 estrellas, construido en 2008, y que forma parte del Grupo ATOM desde el 7 de febrero de 2018. Se encuentra en la Avenida Perimetral de la urbanización Val de Ruda, a pies de la estación de Baqueira Beret en el pirineo catalán (Lérida).

El hotel dispone de 102 habitaciones y aproximadamente 9.370 m² registrales. Además, entre otras instalaciones, dispone de restaurante, varios bares, sala de reuniones, sala de juegos, tienda, gimnasio, y spa.

También cuenta el activo con una residencia para los empleados del hotel, donde hay 17 habitaciones dobles con baño y un aparcamiento de 115 plazas.

A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



En relación al activo hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) *Operador del hotel*

El hotel está arrendado a AC Baqueira, S.L. en virtud de un contrato suscrito el 6 de junio de 2016. La arrendataria forma parte del grupo AC.

El contrato de arrendamiento tiene una duración inicial hasta el 24 de junio de 2036.

La arrendataria garantiza el cumplimiento de las obligaciones del contrato mediante (i) fianza por importe de 2 mensualidades de la renta mínima, (ii) prenda sobre la totalidad de las participaciones de AC Baqueira, S.L., y (iii) garantía solidaria a primer requerimiento de AC Hotel Mallorca, S.L. (arrendataria del hotel AC Ciutat de Palma).

Hotel Ibersol Son Caliu Mar

(<https://www.hotelibersolsoncaliumar.com/>)

(i) *Descripción del activo*

El Ibersol Son Caliu Mar es un hotel vacacional todo incluido de 4 estrellas, construido en 1992 (cuya última renovación fue realizada en 2012), y que forma parte del Grupo ATOM desde el 7 de febrero de 2018. Se encuentra en la calle Voranova 6 de Palmanova (Calviá), a aproximadamente 500 metros de la playa, en el oeste de la isla de Mallorca.

El hotel formado por un solo bloque (con planta baja y dos superiores), cuenta con 314 habitaciones y aproximadamente 19.697 m² registrales. Además, entre otras instalaciones, dispone de 4 piscinas, gimnasio, spa, cancha de deportes multiuso, espacio para niños, y 3 restaurantes. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



En relación al activo hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) Operador del hotel

El hotel está arrendado a Iberstreet, S.L. en virtud de un contrato suscrito el 4 de julio de 2011 (posteriormente modificado con fecha 29 de agosto de 2013 y 26 de octubre de 2017). La arrendataria forma parte del grupo hotelero catalán Ibersol, que explota en diferentes partes de España hoteles de 3, 4 y 5 estrellas así como apartamentos vacacionales.

El contrato de arrendamiento tiene una duración inicial hasta el 31 de diciembre de 2024.

La arrendataria garantiza al arrendador el cumplimiento de las obligaciones del contrato mediante (i) aval bancario a primer requerimiento por importe de 550.000 euros, y (ii) afianzamiento como fiador de Ibersol 93, S.L. (matriz del grupo Ibersol).

(iii) Otras circunstancias de interés

Adicionalmente el Grupo ATOM cuenta con 8 locales comerciales, 4 de los cuales están alquilados a diferentes inquilinos y el resto se encuentran vacíos. Los plazos de vencimiento de los contratos son los siguientes:

Inmueble	Inicio alquiler	Fin alquiler
1 local comercial	1-8-2012	30-6-2022
1 local comercial	20-2-2014	19-2-2019
1 local comercial	1-11-2016	31-10-2021
1 local comercial	21-11-2013	21-11-2028

Hotel Ibersol Antemare Spa

[\(https://www.hotelibersolantemare.com/\)](https://www.hotelibersolantemare.com/)

(ii) Descripción del activo

El Ibersol Antemare Spa es un hotel vacacional de 4 estrellas, construido en 1972 y renovado entre 2014 y 2015, que forma parte del Grupo ATOM desde el 7 de febrero de 2018. Se encuentra en la Avenida Mare de Déu de Montserrat en Sitges (Barcelona), en una zona residencial en segunda línea de playa.

El hotel cuenta con 116 habitaciones y aproximadamente 5.292 m² registrales. Además, entre otras instalaciones, dispone de jardines con piscina exterior, restaurante con solárium, bar, y un centro de talasoterapia. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



En relación al activo hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) Operador del hotel

El hotel está arrendado a Che Prendi, S.L. en virtud de un contrato suscrito el 15 de enero de 2015. La arrendataria forma parte del grupo hotelero Ibersol.

El contrato de arrendamiento tiene una duración hasta el 31 de diciembre de 2024.

La arrendataria garantiza al arrendador el cumplimiento de las obligaciones del contrato mediante (i) afianzamiento como fiador de Ibersol 93, S.L. (matriz del grupo Ibersol), (ii) cesión de los créditos (presentes y futuros) así como de los contratos con clientes que no sean personas físicas, y (iii) poder irrevocable para que pueda constituir prenda sobre la cuenta en la que la arrendataria debe recibir todos los ingresos de la actividad del hotel correspondientes a personas no físicas.

(iii) Otras circunstancias de interés

La arrendataria tiene un derecho de compra del hotel ejercitable el 31 de diciembre de 2024 por un precio de 10.000.000 euros más la inversión no amortizada que realice el propietario tras la firma del contrato de alquiler.

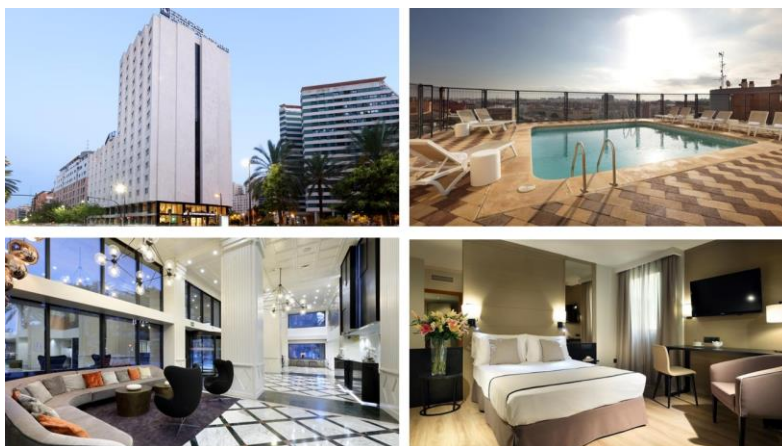
Hotel Eurostars Rey Don Jaime

<https://www.eurostarshotels.com/eurostars-rey-don-jaime.html>

(i) Descripción del activo

El Eurostars Rey Don Jaime es un hotel urbano de 4 estrellas, construido en 1977 y renovado parcialmente entre 2015 y 2016, que forma parte del Grupo ATOM desde el 7 de febrero de 2018. Se encuentra en la Avenida de les Balears 2, en el centro de Valencia.

El hotel cuenta con 319 habitaciones, distribuidas en 14 pisos, y aproximadamente 21.709 m² registrales. Además, entre otras instalaciones, dispone de piscina exterior, gimnasio, restaurante, centro de negocios, y parking interior. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



En relación al activo hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) *Operador del hotel*

El hotel está arrendado a Braide Management, S.L. en virtud de un contrato suscrito el 30 de octubre de 2015. La arrendataria forma parte del grupo Hotusa, con sede en Barcelona e integrado por un conjunto de empresas de diversos ámbitos del sector turístico, que en el área hotelera opera establecimientos bajo las marcas Eurostars y Exe.

El contrato tiene una duración hasta el 30 de octubre de 2030. No obstante, desde el 1 de enero de 2020 la arrendataria puede resolver el contrato si el Gross Operating Profit (“GOP”) del año anterior fuese negativo, salvo que el arrendador reduzca la renta del año en curso en la suma de (i) el importe que suponga dejar el GOP del año anterior igual a 0 y (ii) una cantidad igual al 4% de los ingresos netos del año anterior.

El pago de la renta por la arrendataria y la entrega del hotel a la terminación del contrato está garantizado por Hotusa Gestión Hotelera, S.L.

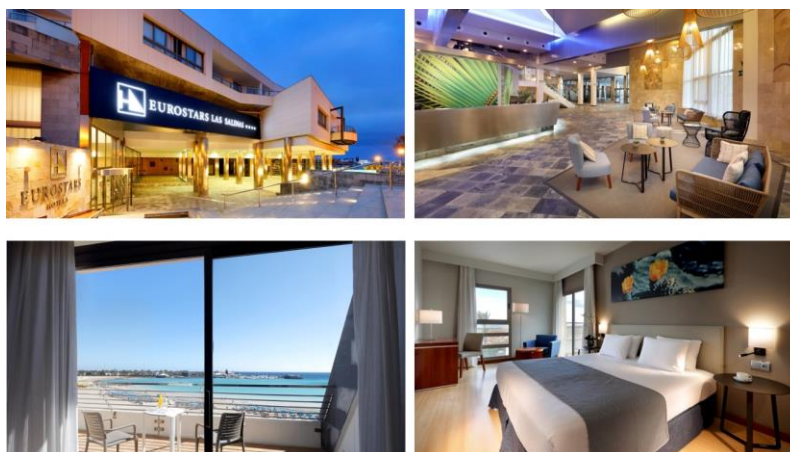
Hotel Eurostars Las Salinas

(<https://www.eurostarshotels.com/eurostars-las-salinas.html>)

(i) *Descripción del activo*

El Eurostars Las Salinas es un hotel vacacional de 4 estrellas, construido en 2005 (cuyas últimas renovaciones fueron realizadas entre 2015 y 2016, así como a principios de 2018), y que forma parte del Grupo ATOM desde el 7 de febrero de 2018. Se encuentra en el Paseo Marítimo de Caleta de Fuste, en frente de la playa, al este de la isla de Fuerteventura.

El hotel está formado por un bloque de 3 plantas con sótano, contando con 223 habitaciones y aproximadamente 48.278 m² registrales. Además, entre otras instalaciones, dispone de piscina exterior, restaurante, gimnasio, spa, zonas infantiles, y pistas de tenis. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



En relación al activo hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) *Operador del hotel*

El hotel está arrendado a Dara Hotels, S.L. en virtud de un contrato suscrito el 3 de septiembre de 2015. La arrendataria forma parte del grupo hotelero Hotusa.

El contrato de arrendamiento tiene una duración hasta el 4 de septiembre de 2030. No obstante, desde el 1 de enero de 2021 la arrendataria puede resolver el contrato si el GOP del año anterior fuese negativo, salvo que el arrendador reduzca la renta del año en curso en la suma de (i) el importe que suponga dejar el GOP del año anterior igual a 0 y (ii) una cantidad igual al 4% de los ingresos netos del año anterior.

El pago de la renta por la arrendataria y la entrega del hotel a la terminación del contrato está garantizado por Hotusa Gestión Hotelera, S.L.

(iii) *Otras circunstancias de interés*

Adicionalmente el Grupo ATOM cuenta con 21 locales comerciales en un bulevar que da al paseo marítimo, 20 de los cuales están alquilados a diferentes inquilinos. Los plazos de vencimiento de los contratos son los siguientes:

Inmueble	Inicio alquiler	Fin alquiler
2 locales comerciales	1-1-2016	31-12-2026
1 local comercial	6-10-2015	30-9-2020

1 local comercial	1-5-2017	30-4-2022
1 local comercial	1-7-2015	30-6-2020
1 local comercial	1-2-2016	31-12-2020
1 local comercial	1-1-2016	31-12-2020
1 local comercial	1-3-2016	28-2-2021
1 local comercial	1-3-2016	31-1-2020
1 local comercial	1-10-2015	30-9-2020
1 local comercial	1-10-2015	30-9-2020
1 local comercial	1-10-2015	30-9-2020
1 local comercial	1-12-2017	30-11-2022
1 local comercial	1-10-2015	30-9-2020
1 local comercial	1-10-2015	30-9-2020
1 local comercial	15-08-203	14-8-2018
2 locales comerciales	1-5-2013	30-4-2018
1 local comercial	1-10-2015	30-9-2020
1 local comercial	1-10-2015	30-9-2020

La Sociedad estima que para el ejercicio 2019 las rentas por el alquiler de los locales representen el 1,4% de las rentas totales a percibir por el activo ese año.

Las terrazas de los locales se sitúan dentro de la franja de servidumbre de protección de costas y de servidumbre de tránsito, y están afectadas por limitaciones derivadas de la Ley 27/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (la “**Ley de Costas**”). En la zona de servidumbre de protección de costas no se permite construcciones de uso residencial y comercial. No obstante al haberse construido con anterioridad a la citada ley, se reconocen los derechos al propietario que en su día no infringió ninguna normativa, permitiendo su mantenimiento así como conservación y reparación.

Hotel Fergus Club Europa

(<https://www.fergushotels.com/en/club-paguera-hotels>)

(i) Descripción del activo

El Fergus Style Club Europa es un hotel vacacional todo incluido de 4 estrellas, renovado entre 2016 y 2017, que forma parte del Grupo ATOM desde el 7 de febrero de 2018. Se encuentra en la calle La Savina 16 de Peguera (Calviá), a 900 metros de la playa, en el suroeste de la isla de Mallorca.

El hotel cuenta con 425 habitaciones y aproximadamente 43.850 m² registrales. Además, entre otras instalaciones, dispone de 3 piscinas exteriores, gimnasio, pista de tenis, pista multi deporte, zonas infantiles, restaurantes, y parking exterior. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



En relación al activo hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) Operador del hotel

El hotel está arrendado a Fergusmed, S.L. en virtud de un contrato suscrito el 11 de octubre de 2015. La arrendataria forma parte del grupo hotelero Fergus, que explota diferentes hoteles de 3 y 4 estrellas, bajo la marca Fegus Hotels en las islas de Mallorca e Ibiza.

El contrato de arrendamiento tiene una duración inicial hasta el 30 de noviembre de 2025. No obstante, desde el 1 de diciembre de 2020 la arrendataria puede resolver el contrato si el GOP del año anterior fuese negativo, salvo que el arrendador reduzca la renta del año en curso en una cantidad tal que el GOP del año anterior sea igual a 0.

El pago de la renta por la arrendataria está garantizado mediante (i) aval de Pascomar de Patrimoni, S.L. y Looping webs, S.L., y (ii) 12 pagarés a la orden por importe de una anualidad de renta avalados por las dos empresas anteriores.

Hotel Santo Domingo

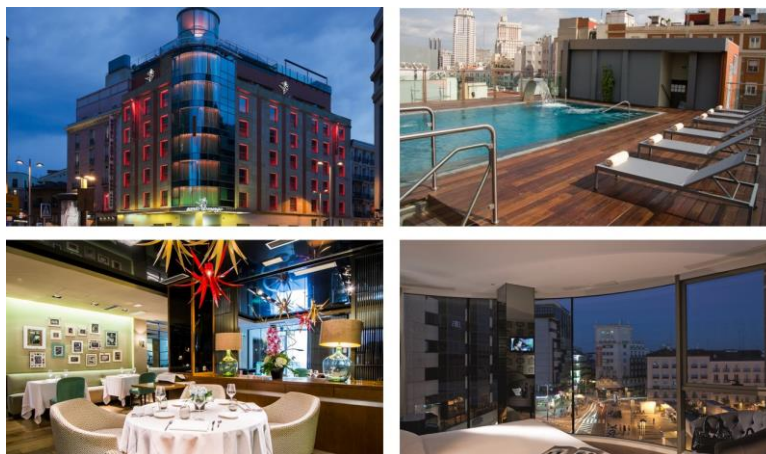
<https://hotelsantodomingo.es/es>

(i) Descripción del activo

El Santo Domingo es un hotel urbano de 4 estrellas, con dos edificios conectados entre sí, que está situado en la calle de San Bernardo 1 (junto a la Gran Vía) en el centro de Madrid. El hotel forma parte del Grupo ATOM desde el 7 de febrero de 2018, a través de su participación del 60% en el capital de la sociedad Valmy, propietaria del activo.

El hotel cuenta con 200 habitaciones, distribuidas entre los dos edificios, y aproximadamente 11.560 m² registrales. Además, entre otras instalaciones, dispone de piscina exterior y terraza en la azotea,

jardín colgante, restaurante, salas de reuniones, y parking interior. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



El activo tiene constituida una hipoteca a favor de Banco Sabadell por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) *Operador del activo*

El hotel Santo Domingo está arrendado a Servicios y Desarrollos Turísticos S.A. (operador independiente) en virtud de un contrato suscrito el 30 de junio de 2017.

El contrato tiene una duración inicial hasta el 30 de junio de 2032, prorrogable automáticamente por un periodo de 5 años, salvo que la arrendataria notifique su voluntad de que no entre en vigor la prórroga con una antelación mínima de 6 meses a la finalización.

La arrendataria garantiza el cumplimiento de las obligaciones del contrato mediante fianza por importe de 2 mensualidades de la renta mínima.

(iii) *Otras circunstancias de interés*

Existe un acuerdo de socios en Valmy, suscrito con fecha 30 de junio de 2017 (posteriormente modificado con fecha 12 de diciembre de 2017), cuyas principales características se detallan en el apartado 2.8 del presente Documento Informativo.

Complejo Sol Calas de Mallorca

(<https://www.melia.com/es/hoteles/espana/mallorca/sol-calas-de-mallorca/index.html>)

(<https://www.melia.com/es/hoteles/espana/mallorca/sol-mirador-de-calas/index.html>)

(<https://www.melia.com/es/hoteles/espana/mallorca/sol-cala-antena/index.html>)

(i) *Descripción del activo*

El Sol Calas de Mallorca Resort es un complejo vacacional todo incluido integrado por 3 hoteles (Sol Calas de Mallorca y Sol Mirador de Calas de 4 estrellas, y Sol Cala Antena de 3 estrellas), que se encuentra en la calle Cala Antena de Calas de Mallorca (municipio de Manacor), en primera línea de mar en una zona de acantilados, al este de la isla de Mallorca. Forma parte del Grupo ATOM desde el 7 de febrero de 2018. El complejo fue renovado la última vez en dos fases, la primera entre septiembre de 2015 hasta abril de 2016 y la segunda desde diciembre de 2017 hasta mayo de 2018. La inversión acometida en la segunda fase ha sido a cargo del Grupo ATOM a partir de la fecha en que el complejo pasa a formar parte del mismo.

El resort cuenta con 847 habitaciones entre los 3 hoteles, y aproximadamente 50.945 m² registrales. Además, entre otras instalaciones, el complejo dispone de 7 piscinas, restaurantes, gimnasio, zonas infantiles, salas de juegos, 2 supermercados, y parking exterior. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



En relación al activo hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) *Operador del activo*

El complejo está arrendado a Meliá Hotels International, S.A. en virtud de un contrato suscrito el 14 de octubre de 2015 (posteriormente modificado con fecha 30 de noviembre de 2015 y 21 de septiembre de 2017). La arrendataria forma parte del grupo Meliá, la mayor cadena hotelera española, que explota los hoteles bajo diferentes marcas, entre ellas Sol y Meliá.

El contrato tiene una duración inicial hasta el 31 de octubre de 2030, prorrogable automáticamente por un periodo de 10 años, salvo que la arrendataria notifique su voluntad de que no entre en vigor la prórroga.

La arrendataria garantiza el cumplimiento de las obligaciones del contrato mediante fianza por importe de 2 mensualidades de la renta mínima.

(iii) *Otras circunstancias de interés*

Parte del resort se sitúa dentro de la franja de servidumbre de protección de costas y de servidumbre de tránsito, y está afectado por limitaciones derivadas de la Ley de Costas. En la zona de servidumbre de protección de costas no se permite construcciones de uso residencial y comercial. No obstante al haberse construido el complejo con anterioridad a las citadas leyes, se reconocen los derechos al propietario que en su día no infringió ninguna normativa, permitiendo su mantenimiento así como conservación y reparación.

El ayuntamiento de Manacor ha comunicado el incumplimiento por el resort de las normas urbanísticas debido a que parte del mismo (7.942 m²) corresponde a carreteras y zonas verdes peatonales. De cara a cumplir con el planeamiento urbanístico, se ha otorgado escritura de segregación de esa parte en beneficio del ayuntamiento, cuya aceptación por su parte está pendiente a la fecha del presente DIIM.

Hotel Sol Falcó

(<https://www.melia.com/es/hoteles/espana/menorca/sol-falco-all-inclusive/index.html>)

(i) *Descripción del activo*

El Sol Falcó es un hotel vacacional todo incluido de 4 estrellas, construido en 1987 (cuya última renovación fue realizada en 2016), y que forma parte del Grupo ATOM desde el 7 de febrero de 2018. Se encuentra en la urbanización de Son Xoriguer (municipio de Ciudadela), cerca del puerto deportivo de Cala en Bosch, al oeste de la isla de Menorca.

El hotel cuenta con 450 habitaciones y aproximadamente 41.493 m² registrales. Además, entre otras instalaciones, dispone de 7 piscinas exteriores, gimnasio, espacios para niños, pista de voleibol, pistas de deporte, tienda de regalos, y restaurantes. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



En relación al activo hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) *Operador del activo*

El hotel está arrendado a Meliá Hotels International, S.A. en virtud de un contrato suscrito el 31 de diciembre de 2015. La arrendataria forma parte del grupo hotelero Meliá.

El contrato tiene una duración inicial hasta el 31 de diciembre de 2030, prorrogable automáticamente por un periodo de 10 años, salvo que la arrendataria notifique su voluntad de que no entre en vigor la prórroga.

La arrendataria garantiza el cumplimiento de las obligaciones del contrato mediante fianza por importe de 2 mensualidades de la renta mínima.

Hotel Sol Costa Atlantis

<https://www.melia.com/es/hoteles/espana/tenerife/sol-costa-atlantis/index.html>

(i) *Descripción del activo*

El Sol Costa Atlantis es un hotel vacacional de 4 estrellas, construido en 1969 (cuya última renovación fue realizada en 2016), y que forma parte del Grupo ATOM desde el 7 de febrero de 2018. Se encuentra en la Avenida de Venezuela 15, en la playa del Socoro del paseo marítimo del Puerto de la Cruz, en el norte de la isla de Tenerife.

El hotel cuenta con 290 habitaciones y aproximadamente 27.928 m² registrales. Además, entre otras instalaciones, dispone de piscina exterior e interior, spa, gimnasio, 6 salas de reuniones, restaurantes, y aparcamiento interior. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



En relación al activo hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) *Operador del activo*

El hotel está arrendado a Meliá Hotels International, S.A. en virtud de un contrato suscrito el 1 de diciembre de 2015. La arrendataria forma parte del grupo hotelero Meliá.

El contrato tiene una duración inicial hasta el 31 de diciembre de 2030, prorrogable automáticamente por un periodo de 10 años, salvo que la arrendataria notifique su voluntad de que no entre en vigor la prórroga con al menos 12 meses de antelación sobre la fecha prevista de terminación.

La arrendataria garantiza el cumplimiento de las obligaciones del contrato mediante fianza por importe de 2 mensualidades de la renta mínima.

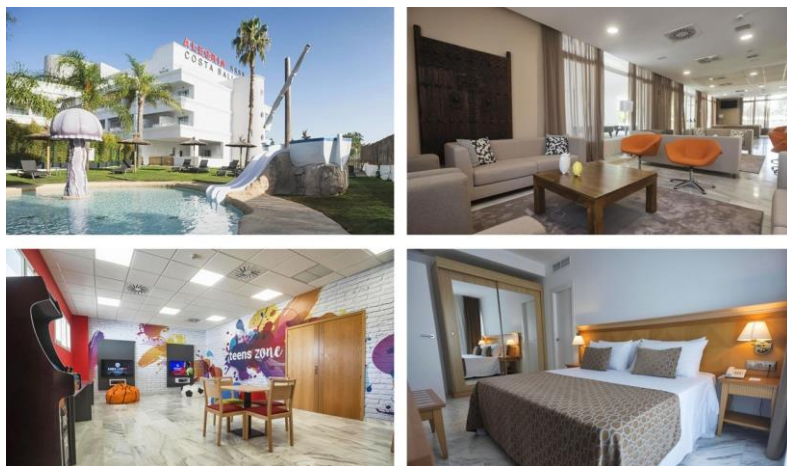
Hotel Alegria Costa Ballena

(<http://www.alegria-hotels.com/es/hoteles-en-costa-de-la-luz/rota/alegria-costa-ballena>)

(i) *Descripción del activo*

El Alegria Costa Ballena es un hotel vacacional de 4 estrellas, construido en 2001 (cuya última renovación fue realizada en 2017), y que forma parte del Grupo ATOM desde el 21 de febrero de 2018. Se encuentra en la Avenida Juan Carlos I de Rota (Cádiz), dentro del complejo turístico y de ocio Costa Ballena.

El hotel cuenta con 200 habitaciones, distribuidas en 6 plantas, y aproximadamente 14.230 m² registrales. Además, entre otras instalaciones, dispone de 2 piscinas exteriores, pista de pádel, restaurantes, gimnasio, club infantil, zona de juegos para niños y parking. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



El activo tiene constituida una hipoteca a favor de Bankia por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) *Operador del activo*

El hotel está arrendado a Gestihotels Costa Ballena, S.L. en virtud de un contrato suscrito el 31 de enero de 2017 (posteriormente modificado con fecha 21 de junio de 2017 y 27 de septiembre de 2018); a raíz de la última modificación, el local situado en el edificio donde está ubicado el hotel también es objeto de este contrato con efectos 1 de junio de 2018. El arrendatario forma parte del grupo hotelero Alegria, que opera diferentes hoteles vacacionales en la Península Ibérica.

El contrato de arrendamiento tiene una duración inicial hasta el 30 de mayo de 2022, prorrogable automáticamente por 10 periodos de 1 año salvo que la arrendataria notifique con un preaviso de 6 meses al vencimiento su voluntad de que no entre en vigor la prórroga.

El pago de la renta por la arrendataria está garantizado mediante (i) fianza de 2 mensualidades de la renta mínima, y (ii) 12 pagarés por importe de una anualidad de renta avalados por Feguspin S.L..

Hotel B&B Jerez

[\(https://www.hotel-bb.es/hotel/jerez/\)](https://www.hotel-bb.es/hotel/jerez/)

(i) *Descripción del activo*

El B&B Jerez es un hotel urbano de 4 estrellas, inaugurado en 2002, que forma parte del Grupo ATOM desde el 22 de marzo de 2018. Se encuentra en la Avenida Chema Rodríguez, a la afueras de Jerez de la Frontera (Cádiz), y está integrado en el estadio Chapín.

El hotel cuenta con 90 habitaciones y aproximadamente 6.267 m² registrales. Además, entre otras instalaciones, dispone de salas de reuniones, restaurante, terraza con vistas al estadio, gimnasio, y centro de negocios. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



En relación al activo hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) *Operador del activo*

El hotel está arrendado a HH2 Jerez, S.L. en virtud de un contrato suscrito el 13 de enero de 2012. La arrendataria forma parte del grupo hotelero B&B, propiedad del fondo de capital riesgo francés PAI Partners.

El contrato de arrendamiento tiene una duración inicial hasta el 27 de enero de 2037.

La arrendataria garantiza el cumplimiento de las obligaciones del contrato mediante garantía solidaria de las sociedades 2005 Hoteles 2, S.L., HMOVSA, S.A., Hoteles del Norte, S.L. y Promociones Alzamora, S.L.

(iii) *Otras circunstancias de interés*

El hotel está construido sobre una parcela de suelo público del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera sobre la que el Grupo ATOM tiene otorgada una concesión administrativa con un plazo de 40 años desde el 1 de enero de 2001. Al término de la concesión, el Ayuntamiento tiene derecho a la reversión, sin indemnización, de todas las obras, edificaciones e instalaciones.

Hotel B&B Granada Estación

[\(https://www.hotel-bb.es/hotel/granada-estacion/\)](https://www.hotel-bb.es/hotel/granada-estacion/)

(i) *Descripción del activo*

El B&B Granada Estación es un hotel urbano de 4 estrellas, construido en 2002, que forma parte del Grupo ATOM desde el 22 de marzo de 2018. Se encuentra en la Avenida de Juan Pablo II, en las afueras de la ciudad de Granada, al lado de la estación de autobuses.

El hotel cuenta con 81 habitaciones, distribuidas en 3 plantas, y aproximadamente 1.653 m² registrales. Además, entre otras instalaciones, dispone de 1 sala de reuniones, cafetería, gimnasio y parking interior. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



En relación al activo hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) *Operador del activo*

El hotel está arrendado a Hoteles H2 Andalucía, S.L. en virtud de un contrato suscrito el 13 de enero de 2012 (posteriormente modificado con fecha 31 de diciembre de 2012). La arrendataria forma parte del grupo hotelero B&B.

El contrato de arrendamiento tiene una duración inicial hasta el 27 de enero de 2037.

La arrendataria garantiza el cumplimiento de las obligaciones del contrato mediante garantía solidaria de las sociedades 2005 Hoteles 2, S.L., H2VSA, S.A., Hoteles del Norte, S.L. y Promociones Alzamora, S.L.

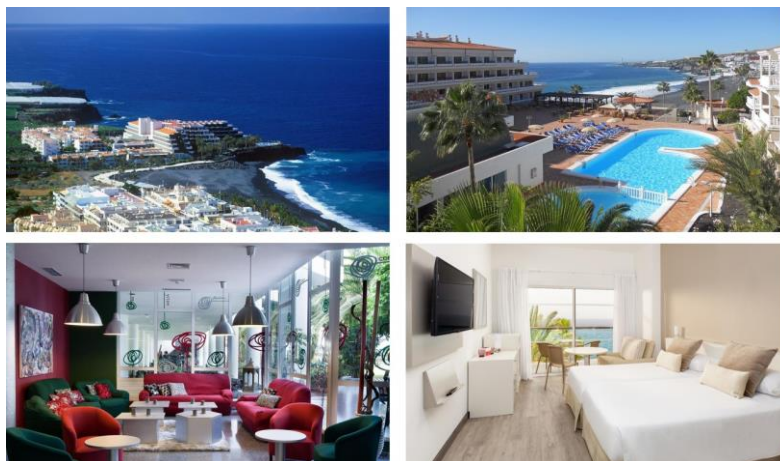
Hotel Sol La Palma

(<https://www.melia.com/es/hoteles/espana/la-palma/sol-la-palma/index.html>)

(i) *Descripción del activo*

El Sol La Palma es un hotel vacacional de 4 estrellas, construido en 1990, y que forma parte del Grupo ATOM desde el 11 de julio de 2018. Se encuentra en la calle Punto del Pozo 24, en primera línea de la playa de Puerto Naos, en el oeste de la isla de La Palma.

El hotel cuenta con 473 habitaciones, la mayoría con vistas al mar, y aproximadamente 60.666,42 m² registrales. Además, entre otras instalaciones, dispone de 2 piscinas exteriores, 3 piscinas infantiles con solárium, gimnasio, restaurantes, 3 salas de reuniones, supermercado y parking exterior. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



En relación al activo hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) *Operador del activo*

El hotel está arrendado a Meliá Hotels International, S.A. en virtud de un contrato suscrito el 11 de julio de 2018. La arrendataria forma parte del grupo hotelero Meliá.

El contrato de tiene una duración inicial hasta el 11 de julio de 2023, prorrogable automáticamente por periodos sucesivos de 5 años, hasta un máximo de 4 prórrogas, salvo que la arrendataria comunique su voluntad de no continuar con al menos 6 meses de antelación a la finalización.

No obstante, la arrendataria en cualquier momento puede resolver unilateralmente el contrato, con un preaviso de 6 meses, indemnizando al arrendador con un importe igual al menor entre (i) la renta que se devengaría hasta la suscripción de un nuevo arrendamiento y (ii) la renta que corresponda al periodo pendiente del contrato (limitado a 2 anualidades), tomando como renta la cantidad abonada en el último año.

La arrendataria garantiza el cumplimiento de las obligaciones del contrato mediante fianza por importe de 2 mensualidades de la renta mínima.

(iii) *Otras circunstancias de interés*

En virtud del contrato de arrendamiento del hotel el Grupo ATOM se comprometió a invertir 9.600.000 euros para la reforma y actualización del mismo; obras que se han finalizado totalmente en el mes de noviembre de 2018.

Hotel Sol Jandía Mar

<https://www.melia.com/es/hoteles/espana/fuerteventura/sol-jandia-mar-apartamentos/index.html>

(i) *Descripción del activo*

El Sol Jandía Mar es un hotel vacacional todo incluido de 3 estrellas, construido en 1987 (cuya última reforma se realizó en el año 2004), y que forma parte del Grupo ATOM desde el 11 de julio de julio de 2018. Se encuentra en la calle Bentejuí nº 8 del núcleo urbano de Morro Jable, a 150 metros de la playa de Jandía, en el sur de la isla de Fuerteventura.

El hotel cuenta con 294 habitaciones y aproximadamente 16.884 m² registrales. Además, entre otras instalaciones, dispone de 2 piscinas exteriores, sala de juegos, parque infantil, supermercado, y restaurantes. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



En relación al activo hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) *Operador del activo*

El hotel está arrendado a Tenerife Sol, S.A. en virtud de un contrato suscrito el 11 de julio de mayo de 2018. La arrendataria forma parte del grupo hotelero Meliá.

El contrato tiene una duración inicial hasta el 11 de julio de 2023, prorrogable automáticamente por periodos sucesivos de 5 años, hasta un máximo de 4 prórrogas, salvo que la arrendataria comunique su voluntad de no continuar con al menos 6 meses de antelación a la finalización.

No obstante, la arrendataria en cualquier momento puede resolver unilateralmente el contrato, con un preaviso de 6 meses, indemnizando al arrendador con un importe igual al menor entre (i) la renta que se devengaría hasta la suscripción de un nuevo arrendamiento y (ii) la renta que corresponda al periodo pendiente del contrato (limitado a 2 anualidades), tomando como renta la cantidad abonada en el último año.

La arrendataria garantiza el cumplimiento de las obligaciones del contrato mediante fianza por importe de 2 mensualidades de la renta mínima.

(iii) *Otras circunstancias de interés*

En virtud del contrato de arrendamiento el Grupo ATOM se ha comprometido a invertir 10.600.000 euros para la reforma del hotel y reposicionamiento a la categoría de 4*. Las obras está previsto que se ejecuten a principios de 2019.

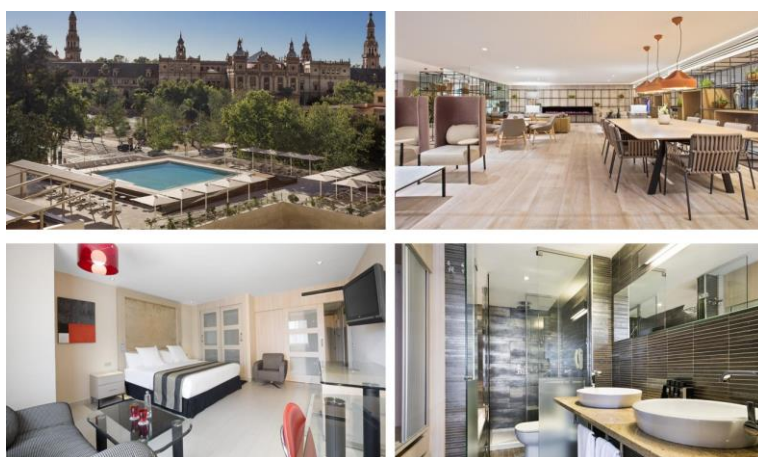
Hotel Meliá Sevilla

(<https://www.melia.com/es/hoteles/espana/sevilla/melia-sevilla/index.html>)

(i) *Descripción del activo*

El Meliá Sevilla es un hotel urbano de 4 estrellas, construido en 1986 (cuya última renovación fue realizada en dos fases, julio 2017 y principios de 2018), y que forma parte del Grupo ATOM desde el 11 de julio de 2018. Se encuentra en la calle Dr. Pedro de Castro 1, en el centro de la ciudad de Sevilla.

El hotel cuenta con 365 habitaciones y aproximadamente 30.307 m² registrarles. Además, entre otras instalaciones, dispone de un centro de congresos con entrada independiente al hotel, 24 salas de reuniones, piscina exterior con solarium, gimnasio, spa, restaurantes, gimnasio y parking interior con 250 plazas. A continuación se recogen algunas imágenes del mismo:



En relación al activo hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) *Operador del activo*

El hotel está arrendado a Meliá Hotels International, S.A. en virtud de un contrato suscrito el 11 de julio de 2018. La arrendataria forma parte del grupo hotelero Meliá.

El contrato tiene una duración inicial hasta el 11 de julio de 2023, prorrogable automáticamente por periodos sucesivos de 5 años, hasta un máximo de 4 prórrogas, salvo que la arrendataria comunique su voluntad de no continuar con al menos 6 meses de antelación a la finalización.

No obstante, la arrendataria en cualquier momento puede resolver unilateralmente el contrato, con un preaviso de 6 meses, indemnizando al arrendador con un importe igual al menor entre (i) la renta que se devengaría hasta la suscripción de un nuevo arrendamiento y (ii) la renta que corresponda al periodo pendiente del contrato (limitado a 2 anualidades), tomando como renta la cantidad abonada en el último año.

La arrendataria garantiza el cumplimiento de las obligaciones del contrato mediante fianza por importe de 2 mensualidades de la renta mínima. Asimismo Meliá Hotels International, S.A. es garante de todas las obligaciones del contrato asumidas por la arrendataria.

(iii) *Otras circunstancias de interés*

Las obras iniciales del hotel se llevaron a cabo disponiendo de la correspondiente licencia municipal, si bien se encuentran pendiente de legalización las obras realizadas desde entonces. Así mismo, se está tramitando la modificación sustancial de la licencia de primera ocupación y apertura del hotel como consecuencia de las obras.

El hotel se encuentra “fuera de ordenación diferida” según el Plan General de Ordenación Urbana “PGOU” de Sevilla por superar la edificabilidad máxima y la altura máxima del actual PGOU pero se encuentra en situación legal por cumplir con el PGOU vigente en el momento de su construcción. Derivado de esta situación, las obras que pueden autorizarse son las obras de conservación, las obras parciales y circunstanciales de consolidación, siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

22 Villas del Hotel Bahía del Duque

(<https://thetaishotels.com/bahia-del-duque/es/alojamiento/las-villas/>)

(i) *Descripción del activo*

Las 22 Villas están integradas en el resort del hotel vacacional Bahía del Duque de 5 estrellas Gran Lujo, y fueron construidas en 2010. Se encuentran en la Avenida de Bruselas de Costa Adeje, en el sur de la isla de Tenerife, con acceso directo a la playa del Duque. ATOM adquirió 22 de las 40 villas del resort el 11 de julio de 2018 (con aproximadamente 2.785 m² construidos registrales).

Cada villa consta de terraza, solárium, jardín y piscina privada. Además disponen de todas las instalaciones del hotel, entre otras, 9 restaurantes, 13 bares, cafeterías, 5 piscinas, gimnasio, 2 pistas de tenis, pádel, squash, spa, paseo botánico, observatorio astronómico, y parking exterior. A continuación se recogen algunas imágenes de las mismas:



En relación a las 22 Villas hay una promesa de hipoteca a favor de Deutsche Bank por el préstamo suscrito con esta entidad que se describe en el apartado 2.12.1 del presente DIIM.

(ii) *Operador del activo*

Las 22 villas están arrendadas a Inversiones Turísticas Casas Bellas, S.L. en virtud de un contrato suscrito el 11 de julio de 2018. La arrendataria forma parte del grupo Compañía de las Islas Occidentales, que opera en el sector hotelero con la marca The Tais y explota también el hotel.

El contrato de arrendamiento tiene una duración inicial hasta el 11 de julio de 2028.

La arrendataria garantiza el cumplimiento de las obligaciones del contrato mediante (i) fianza por importe de 2 mensualidades de la renta, y (ii) aval bancario a primer requerimiento de 750.000 euros.

(iii) *Otras circunstancias de interés*

A partir del año 7 y hasta el año 10 desde la fecha de venta de las 22 villas a ATOM, la arrendataria tendrá derecho a recomprar las mismas por un precio igual al pagado por la Sociedad incrementado en el 10%.

Rentas por arrendamiento de los inmuebles.

En todos los contratos de arrendamiento de los establecimientos hoteleros propiedad del Grupo ATOM (excepto en el B&B Jerez, B&B Granada y las 22 Villas del Bahía del Duque), la renta anual de alquiler acordada con los arrendatarios es variable, determinándose el importe de la misma en función de un porcentaje sobre determinados conceptos de la facturación de los establecimientos, que son diferentes dependiendo de cada hotel. No obstante, en todos los contratos de arrendamiento está establecido que la renta variable no pueda ser inferior a un importe mínimo anual, actualizándose en general cada año en función del Índice de Precios al Consumo ("IPC").

No obstante, de manera excepcional, en los contratos con el grupo Meliá la renta mínima anual sólo es exigible durante un periodo limitado de tiempo. En concreto, en los hoteles Costa Atlantis y Sol Falcó hasta el 31 de diciembre de 2020, en el hotel Sol Calas hasta el 30 de abril de 2022, y en los hoteles Jandía Mar, Sol La Palma y Meliá Sevilla durante los primeros 15 años.

Adicionalmente, en los contratos de arrendamiento de los hoteles Jandía Mar, Sol La Palma y Meliá Sevilla, está establecido que en caso de cambio de "ciclo hotelero" (definido en el contrato como circunstancias que afecten negativamente y de forma generalizada a todos los segmentos del hotel y/o localidad donde éste se ubica), la renta anual se reduzca durante un máximo de 2 años a un importe equivalente al GOP que genere el hotel, a partir de la comunicación que en tal sentido realice la arrendataria. En el supuesto de que las partes no alcancen un acuerdo sobre la renta a aplicar a partir de los 2 años, la arrendataria podrá optar entre (i) resolver el contrato sin indemnización alguna al arrendador o (ii) mantener la renta vigente antes de la reducción.

Por otra parte, en los contratos de arrendamiento de los locales propiedad del Grupo la renta anual de alquiler es siempre fija, actualizándose cada año en general en función del IPC.

Tal y como se detalla en el apartado 2.16.1 del presente Documento Informativo, ATOM estima que para el ejercicio 2019, primero en el que estará la cartera de inmuebles de su propiedad un año completo dentro del Grupo, la renta total anual por los alquileres de los hoteles y locales ascienda a aproximadamente 32.192 miles de euros, siendo alrededor del 83% de esa cifra (26.874 miles de euros) los importes totales mínimos de rentas acordados en los contratos de arrendamiento. A título ilustrativo, señalar que el importe de la renta total anual por alquileres en hoteles y locales del Grupo prevista para 2019 antes indicado supondría entorno al 21,38% de la facturación total que la Sociedad estima para los establecimientos hoteleros ese año.

Respecto a los dos activos más relevantes propiedad del Grupo, el complejo Sol Calas de Mallorca (que representa el 12,1% del valor de la cartera a 31 de julio de 2018) y el hotel Meliá Sevilla (que supone el 10,4%), la Sociedad prevé que la renta total de alquiler para el ejercicio 2019 ascienda a aproximadamente (i) 3.311 miles de euros en el hotel Meliá Sevilla (10,3% de la renta total de la cartera), siendo la renta mínima de 2.460 miles de euros, y (ii) 3.060 miles de euros en el complejo Calas de Mallorca (9,5% de la renta total de la cartera), cifra que es igual a la renta mínima del hotel en ese año.

Seguros de los inmuebles.

El Grupo ATOM tiene asegurados sus inmuebles con las siguientes pólizas en vigor:

- Póliza de seguro suscrita con Mapfre Seguros de Empresas Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. ("**Mapfre**") para 13 hoteles (Sol Costa Atlantis, Eurostars Rey Don Jaime, AC by Marriott Ciudad de Sevilla, Eurostars Las Salinas, Sol Falcó, B&B Jerez, B&B Granada, Sol La Palma, Meliá Sevilla, Sol Jandía Mar, AC Autograph Baqueira, AC by Marriott Ciutat de Palma, Las Villa del Bahía del Duque), de cobertura a todo riesgo por daños (con un capital asegurado de 490,5 millones de euros), así como cobertura de pérdida de beneficios correspondiente a los importes de 36 meses de alquileres (con una cantidad máxima asegurada 49 millones de euros).
- 6 pólizas de seguro suscritas con AXA Seguros Generales, Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros correspondiente a los siguientes hoteles: Ibersol Son Caliu Mar, Ibersol Antemare Spa, AC by Marriott Sevilla Forum, AC by Marriott General Álava, Fergus Club Europa, Sol Calas de Mallorca. Cada una de estas pólizas tiene una cobertura a todo riesgo de daños (sumando en total un capital asegurando de 224,7 millones de euros), así como cobertura de pérdida de beneficios correspondiente a los importes de 36 meses (sumando una cantidad máxima asegurada de 21,1 millones de euros).
- Póliza suscrita con Zurich Insurance Plc para el hotel Alegría Costa Ballena, de cobertura a todo riesgo por daños (con un capital asegurado de 24,5 millones de euros), cobertura de pérdidas de beneficios correspondientes a los importes de 12 meses (con una cantidad máxima asegurada de 950 miles de euros), así como cobertura de responsabilidad civil general de explotación (con una indemnización máxima de 3 millones por siniestro).

- Póliza suscrita con Mapfre para el hotel Santo Domingo, de cobertura por daños materiales (con un capital asegurado de 26 millones de euros), así como cobertura de responsabilidad civil (con una indemnización máxima de 1,5 millones por siniestro).
- Póliza suscrita con Lloyd's con cobertura de responsabilidad civil derivada de actos terroristas.

Política de amortización de los inmuebles

La amortización de los elementos del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias del Grupo se realizan de forma lineal durante su vida útil estimada, tal y como se indica a continuación, entendiendo que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Amortización	Años de vida útil
Inmovilizado material	
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	10
Inversiones inmobiliarias	
Hotel AC by Marriott Granada	33
Resto de construcciones	40

La gestión de la Sociedad

Para el desarrollo de su objeto social, el 5 de enero de 2018, ATOM suscribió con Bankinter y GMA HCI los siguientes dos contratos de prestación de servicios (los “**Contratos de Gestión**”):

- Contrato de Dirección y Gestión Estratégica con Bankinter o el Gestor Socimi.
- Contrato de Gestión de Negocio con GMA HCI o el Gestor del Negocio.

El Gestor de Negocio es una sociedad participada al 100% por GMA, y está integrada por profesionales con experiencia en la inversión y gestión de activos inmobiliarios de naturaleza hotelera, poseyendo los necesarios recursos, medios y conocimiento del sector.

Este modelo implica que la Sociedad estará obligada a soportar los honorarios derivados de los Contratos de Gestión correspondientes.

A continuación se describe de forma resumida el contenido de cada uno de dichos contratos.

Contrato de Dirección y Gestión Estratégica

El Gestor Socimi se ha comprometido a prestar a la Sociedad los servicios detallados en el Anexo VI del presente Documento Informativo (“**Servicios de Gestión Socimi**”), relacionados con la captación

de capital para acometer inversiones así como con la dirección y gestión estratégica de la Compañía, incluyendo, entre otros, los servicios de:

- (a) Revisión del plan de negocio y presupuestos formulado por el Gestor de Negocio y, en caso de que no dé su visto bueno a la propuesta, elaboración de un informe justificativo indicando los motivos del rechazo y de un informe de recomendaciones.
- (b) Dirección y gestión estratégica de la Sociedad.
- (c) Asesoramiento en la política de colocación de capital de la Sociedad entre los inversores de banca privada del Gestor Socimi, identificando oportunidades de inversiones entre sus clientes con expectativas acordes con los planes de la Sociedad y coordinación de la colocación.
- (d) Representación de los inversores de su cartera de banca privada en el acompañamiento de las inversiones de la Sociedad, así como relación e interlocución con ellos durante el periodo de inversión en la Sociedad.
- (e) Asesoramiento en operaciones de ampliación de capital de la Sociedad, análisis de las alternativas estratégicas, pre-sondeos de mercado, identificación de inversores y asesoramiento en la colocación del capital incrementado de la Sociedad entre los clientes de banca privada del Gestor Socimi y coordinación de la operación.
- (f) Análisis de determinadas propuestas planteadas por el Consejo de Administración de la Sociedad y elaboración, en su caso, de un informe justificativo.

En la prestación de sus servicios el Gestor Socimi debe velar por que el Gestor de Negocio siga la Estrategia de Inversión descrita en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo.

Durante la vigencia del Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, el Gestor Socimi tendrá suscrita a su cargo una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra cualquier reclamación de terceros por daños personales o materiales, incluidos los daños directos e indirectos, derivados de la ejecución de los Servicios de Gestión Socimi. A la fecha del presente Documento Informativo el Gestor Socimi tiene suscrita esta póliza de seguro con Liberty Mutual Insurance Europe Limited, Sucursal en España

La Sociedad no puede contratar a ningún gestor distinto del Gestor Socimi para la prestación de los Servicios de Gestión Socimi, tal como se establece en el apartado 1.1 del Contrato de Dirección y Gestión Estratégica.

Equipo de Gestión Socimi

El Gestor Socimi prestará los servicios a la Sociedad de forma directa, mediante un equipo formado por profesionales con la experiencia y aptitudes requeridas para prestar los Servicios de Gestión Socimi (el “**Equipo de Gestión Socimi**”), si bien tendrá derecho a subcontratar y delegar parcialmente la prestación de los mismos en terceros profesionales siempre que, entre otros, continúe siendo

responsable solidario frente a la Sociedad de cualquier pérdida o daño de cualquier tipo causado por las actuaciones del delegatario correspondiente.

El Gestor Socimi está facultado para requerir al Consejo de Administración para que proponga a la Junta General de la Sociedad el nombramiento de 2 consejeros de los 6 consejeros que forman el Consejo de Administración, otros 2 consejeros independientes, así como la designación de un Secretario no consejero. Dichos consejeros podrán ostentar la Presidencia o Vicepresidencia o ser Consejero Delegado de la Compañía.

Honorarios y gastos

El Gestor Socimi tiene derecho a percibir los siguientes honorarios de la Sociedad (más el IVA correspondiente en su caso). Las comisiones relacionadas a continuación incluyen los gastos del día a día del Gestor Socimi.

(i) Comisión Base

En contraprestación a los Servicios de Gestión Socimi prestados a la Sociedad, el Gestor Socimi percibirá una Comisión Base.

Dicha comisión será trimestral, exigible por trimestres naturales vencidos y en efectivo, 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 (a 31 de diciembre o 30 de junio, según sea el caso), según las normas establecidas por la European Public Real Estate Association (“EPRA”). Asimismo, el NAV deberá ser ajustado sustrayendo el valor del efectivo que resulte de la aportación inicial al capital pendiente de inversión y también sustrayendo el valor del efectivo que resulte de las desinversiones (netas de deuda financiera y de costes de transacción) no distribuido.

La Comisión Base, excluido el IVA y gastos, no podrá ser inferior a (i) 81.812 euros mensuales mientras el NAV sea igual o superior a 125 millones de euros, o (ii) 54.000 euros mensuales si el NAV es inferior a 125 millones de euros.

La Comisión Base se empezará a devengar desde el 2 de febrero de 2018 (la fecha del acuerdo de la Ampliación de Capital de la Sociedad señalado en el apartado 2.4 del presente Documento Informativo), siendo la primera liquidación al término del primer trimestre de 2018.

Tal como se indica en el apartado 2.12.1 del presente DIIM, a 31 de julio de 2018 el importe de la Comisión Base ha ascendido a 539.438 euros.

(ii) Comisión de Éxito

El Gestor Socimi tendrá derecho a percibir de la Sociedad una Comisión de Éxito equivalente al 12,50% del EPRA NAV que excede el EPRA NAV que genera una tasa interna de retorno ("TIR") del 6%.

La TIR es la tasa efectiva anual de descuento que hace que el valor actual neto de todos los flujos de efectivo de una determinada inversión sea igual a cero.

Para el cálculo de la TIR se considerará el patrimonio inicial de la Sociedad (EPRA NAV inicial), todos los flujos de efectivo (como los dividendos distribuidos, los incrementos y reducciones adicionales de capital) y el EPRA NAV de la Sociedad en el momento del cálculo de la Comisión de Éxito.

Dicha Comisión de Éxito será abonada al Gestor Socimi en la fecha en la que se cumpla el séptimo aniversario de la Ampliación de Capital de la Sociedad, es decir, el 2 de febrero de 2025, o en la fecha en que tenga lugar la transmisión de todas las inversiones de la Compañía.

Asimismo, el Gestor Socimi tendrá derecho a percibir una Comisión de Éxito de acuerdo al cálculo descrito anteriormente para el caso de que el periodo de la Estrategia de Gestión de los Activos (tal como se define en el apartado 2.7 del presente Documento Informativo) se prorrogue anualmente a partir del séptimo aniversario de la Ampliación de Capital de la Sociedad, o en caso de que los accionistas de la Sociedad aprueben la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera de la Sociedad por un plazo superior al periodo de la Estrategia de Gestión de los Activos. Esta Comisión de Éxito deberá de calcularse anualmente y se descontará de la misma el importe agregado de las Comisiones de Éxito previamente satisfechas al Gestor Socimi (sin que, en ningún caso, proceda la devolución por el Gestor Socimi de las cantidades previamente satisfechas como Comisión de Éxito).

De cara a facilitar el entendimiento de esta Comisión de Éxito se exponen a continuación unos ejemplos numéricos a título meramente ilustrativo, basados en las siguientes hipótesis:

- Un patrimonio inicial o EPRA NAV inicial igual a 100,00 unidades monetarias.
- La no realización de ninguna ampliación o reducción de capital por parte de la Sociedad durante los próximos 7 años.
- Unos dividendos anuales iguales a 2,00 unidades monetarias en el año 1, 4,00 unidades monetarias en el año 2 y 6,00 unidades monetarias durante los 5 años siguientes.

Ejemplo 1:

Si en el año 7 el EPRA NAV fuera de 108,37 unidades monetarias, se generaría una TIR del 6,00%, por lo que la Comisión de Éxito para el Gestor Socimi sería de cero unidades monetarias.

		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
Unidades monetarias	Ene. 2018	Ene. 2019	Ene. 2020	Ene. 2021	Ene. 2022	Ene. 2023	Ene. 2024	Ene. 2025
EPRA NAV	-100,00							108,37

Dividendos		2,00	4,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Flujos de caja	-100,00	2,00	4,00	6,00	6,00	6,00	6,00	114,37
TIR	6,00%							

Ejemplo 2:

Si en el año 7 el EPRA NAV fuera superior a las 108,37 unidades monetarias mencionadas en el caso anterior, por ejemplo 120,00 unidades monetarias, se generaría una TIR del 7,27%. El exceso de EPRA NAV, sobre aquel que genera una TIR del 6,00%, ascendería a 11,63 unidades monetarias (120,00 unidades monetarias menos 108,37 unidades monetarias) por lo que la Comisión de Éxito para el Gestor Socimi sería de 1,45 unidades monetarias (12,50% por 11,63 unidades monetarias).

		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
Unidades monetarias	Ene. 2018	Ene. 2019	Ene. 2020	Ene. 2021	Ene. 2022	Ene. 2023	Ene. 2024	Ene. 2025
EPRA NAV	-100,00							120,00
Dividendos		2,00	4,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Flujos de caja	-100,00	2,00	4,00	6,00	6,00	6,00	6,00	126,00
TIR	7,27%							

(iii) Comisión por Asesoramiento y Colocación del Capital

El Gestor Socimi tendrá derecho a recibir de la Sociedad, como contraprestación por el asesoramiento en las ampliaciones de capital de la Sociedad y la colocación del capital entre sus inversores, un importe equivalente al 1% del capital social y prima desembolsados, neto de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición.

La factura global correspondiente a esta comisión será emitida en el momento de la ejecución de cada ampliación de capital.

Duración del contrato

El Contrato de Dirección y Gestión Estratégica tiene una vigencia inicial hasta el 2 de febrero de 2025 (séptimo aniversario de la Ampliación de Capital de la Sociedad), y es prorrogable tácitamente de forma anual a partir de entonces y hasta el décimo aniversario de la Ampliación de Capital, salvo denuncia de cualquiera de las partes con una antelación mínima de seis (6) meses. No obstante, no podrá denunciarse el contrato, que quedará prorrogado automáticamente en caso de que la Compañía apruebe la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera de activos de la Sociedad por un plazo superior al periodo de la Estrategia de Gestión de los Activos.

Resolución del contrato

La Sociedad y el Gestor Socimi han acordado que el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica se pueda resolver anticipadamente en los siguientes supuestos:

(i) *Resolución a instancia de la Sociedad o del Gestor Socimi.*

- a. Automática, sin necesidad de formalidad alguna, en la primera de las siguientes fechas:
 - 1. La fecha de expiración del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.
 - 2. La fecha de la transmisión de todas las inversiones de la Sociedad.
 - 3. La fecha que las partes de mutuo acuerdo hayan acordado por escrito.
- b. Previa notificación por escrito a la otra parte, en caso de:
 - 1. La extinción de la personalidad jurídica, cese de la actividad, liquidación, disolución o cualquier otra forma de protección judicial de la otra parte por causas legales y/o involuntarias a la parte afectada.
 - 2. La promulgación o modificación de cualquier ley o norma que tenga el efecto de convertir en ilegal la prestación de los servicios por el Gestor Socimi bajo el contrato a favor de la Sociedad o que impida sustancialmente la prestación de dichos servicios y siempre y cuando la situación, en caso de ser posible, no haya sido remediada dentro del plazo que sea requerido legalmente para ello conforme a lo dispuesto por dicha norma.

En caso de que se resuelva el contrato por el acaecimiento de alguna de las causas indicadas (con la excepción, si afectara al Gestor Socimi, de las previstas en el punto (i) b. 1.), el Gestor Socimi tendrá derecho a percibir la totalidad de las comisiones debidas hasta la fecha de la resolución (calculándose la Comisión de Éxito a la fecha de resolución). Por el contrario, si las causas previstas en el punto (i) b. 1. afectaran al Gestor Socimi, éste tendrá sólo derecho a percibir las comisiones devengadas.

(ii) *Resolución a instancia de la Sociedad.*

- a. Por incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones del Gestor Socimi.
- b. Por causas objetivas, la Sociedad podrá resolver el contrato, previa notificación al Gestor Socimi, si se verifica alguna de las siguientes situaciones:
 - Por la separación de los miembros del Consejo de Administración designados por el Gestor Socimi en ejercicio de la acción social de responsabilidad conforme al artículo 238 de la Ley de Sociedades de Capital, salvo que la causa justificativa en última instancia de dicha separación se haya producido después de que el Gestor Socimi haya comunicado expresamente a la Sociedad que los esfuerzos por él realizados para conseguir la renuncia voluntaria, el cese o la remoción de dichos

miembros del Consejo de Administración designados por el Gestor Socimi han resultado infructuosos.

- Por la transmisión a terceros de las acciones representativas del capital social inicial de la Sociedad que ostente el Gestor Socimi, salvo que haya obtenido la autorización previa y por escrito de la Sociedad (esta autorización se ha obtenido para las acciones que el Gestor Socimi ponga a disposición del Proveedor de Liquidez).

En el supuesto señalado en el punto a. el Gestor Socimi sólo tendrá derecho a percibir la totalidad de las comisiones liquidadas y pendientes de pago y perderá cualquier derecho de percepción de los Honorarios aún no liquidados, aunque se hubieran devengado, mientras que en los casos indicados en el punto b. el Gestor Socimi tendrá derecho a percibir la totalidad de las comisiones devengadas.

(iii) *Resolución a instancia del Gestor Socimi.*

- a. Por incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones de la Sociedad.
- b. Por causas objetivas, el Gestor Socimi podrá resolver el contrato, previa notificación a la Sociedad, en caso de:
 - Adopción de cualquier acuerdo por los accionistas o los órganos de gobierno de la Sociedad o de cualquier modificación estructural o estatutaria que, no justificada en un incumplimiento no subsanado del Gestor Socimi, determine la imposibilidad o la no razonabilidad para el Gestor Socimi de seguir prestando los Servicios de Gestión Socimi en la forma prevista en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica.
 - Que un único accionista o varios actuando en concierto adquieran el control de la Sociedad en los términos del Capítulo IX del Título IV del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la "**Ley del Mercado de Valores**") y el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

En caso de que se resuelva el contrato a instancia del Gestor Socimi, la Sociedad está obligada a:

- (i) Sufragar el coste (debidamente justificado) en que tenga que incurrir el Gestor Socimi para el caso de que tenga que despedir personal contratado para la prestación de los Servicios de Gestión Socimi, y lo hiciera dentro de los noventa (90) días siguientes a la resolución del Contrato de Dirección y Gestión Estratégica.
- (ii) Abonar en concepto de penalidad sustitutiva al Gestor Socimi:

- (a) La Comisión de Éxito que, en su caso, resulte, calculada al tiempo de la resolución; si la resolución tuviera lugar por una causa objetiva será calculada conforme a la TIR que resulte teniendo en cuenta el importe de la oferta pública de adquisición de valores.
- (b) La Comisión Base que se habría devengado (por referencia al NAV existente al tiempo de la resolución) hasta el término del contrato (o, en su caso, de la prórroga en curso).
- (iii) Amortizar o recomprar la participación del Gestor Socimi (o de las sociedades de su grupo) en el capital de la Sociedad (que podrá hacerse por un tercero), en el plazo de tres meses a contar desde la comunicación realizada a tal efecto por el Gestor Socimi, al valor razonable de las acciones al tiempo de la resolución. El valor razonable de las acciones se determinará por referencia al NAV de la Sociedad y su grupo calculado conforme a la última valoración semestral realizada (a 31 de diciembre o 30 de junio, según sea el caso), al que se agregará el importe de las inversiones (netas de deuda financiera) realizadas por la Sociedad desde la última valoración hasta la fecha de la resolución y del que se restará igualmente el importe de las desinversiones (netas de deuda financiera) realizadas desde la última valoración hasta esa misma fecha.

Si la resolución tuviese lugar por una causa objetiva, la Sociedad únicamente estará obligada a la amortización o recompra antes señalada, en el caso de que la misma fuera la alteración por la Sociedad de sus criterios de inversión (conforme están descritos en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo) para abarcar activos hoteleros de naturaleza no comercial.

Contrato de Gestión de Negocio

Descripción de los servicios

El Gestor de Negocio se ha comprometido a prestar a la Sociedad y a su grupo los servicios relacionados con la gestión integral de los activos hoteleros en los que invierta, directa o indirectamente, la Compañía, que incluye servicios (i) relativos a la dirección y administración societaria, (ii) específicos relacionados con la actividad de la SOCIMI, y (iii) sobre registros, cuestiones fiscales y gestión de tesorería, detallados en el Anexo VII del presente Documento Informativo (los “**Servicios de Gestión de Negocio**”).

Entre dichos servicios cabe destacar la necesidad de que el Gestor de Negocio (i) formule el plan de negocio y presupuestos de la Sociedad, para su aprobación por el Consejo de Administración con el visto bueno del Gestor Socimi y el Comité de Inversiones, y (ii) elabore determinados informes, con carácter anual, trimestral y mensual, sobre la evolución financiera y operativa de la Compañía.

A la hora de prestar los servicios y realizar las propuestas de inversión, el Gestor de Negocio debe seguir la Estrategia de Inversión descrita en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo.

La prestación de los Servicios de Gestión de Negocio no requerirá de la previa aprobación por parte de la Sociedad o su Grupo ni del Gestor Socimi, excepto en los supuestos previstos en el Contrato de Gestión de Negocio, destacando principalmente la necesidad de autorización de:

- El Consejo de Administración de la Sociedad (que deberá contar con la previa aprobación del Comité de Inversiones) y de la Junta General de accionistas en caso de que la misma fuera legalmente exigible, en relación con la prestación de servicios que guarden relación con cualquiera de las materias señaladas en el Anexo VII del presente Documento Informativo como servicios sometidos a autorización previa (los “**Servicios Sometidos a Autorización Previa**”).
- De la Sociedad, por actuaciones relacionadas con los contratos de arrendamiento suscritos por la misma en el supuesto de que (i) no estuvieran incluidas en el plan de negocio o el presupuesto aprobado por el Consejo de Administración, o (ii) implicaran la realización de cualquier acción que suponga una desviación de la correspondiente partida por activo y por año del plan de negocio o del presupuesto superior a 5%; salvo en casos puntuales indicados en el Anexo VII del presente Documento Informativo.

Durante la vigencia del Contrato de Gestión de Negocio, el Gestor de Negocio tendrá suscrita a su cargo una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra cualquier reclamación de terceros, por daños personales o materiales, incluidos los daños directos e indirectos, derivados de la ejecución de los Servicios de Gestión de Negocio. A la fecha del presente Documento Informativo el Gestor de Negocio tiene suscrita esta póliza de seguro con W.R. Berkley Europe AG, Sucursal en España.

Exclusividad

El Contrato de Gestión de Negocio tiene carácter de exclusividad (tal como se establece en el apartado 14.1 del mismo)y, en consecuencia la Sociedad no puede contratar a ningún gestor distinto del Gestor de Negocio para la prestación de los servicios anteriormente relacionados, salvo en el supuesto de que el Gestor de Negocio no consiga acordar con cualquier arrendatario existente o con uno nuevo la continuidad del arrendamiento en alguno de los activos (considerados individualmente) en un plazo de 6 meses previo a la terminación de los respectivos contratos de arrendamiento, en cuyo caso la Sociedad, de no haberlo hecho ya el Gestor de Negocio, podrá contratar a otro agente o auxiliar de comercialización para que, en conjunto con el Gestor de Negocio, participe en los esfuerzos de comercialización. Los costes de comercialización de dicho activo devengados a favor del agente o auxiliar de comercialización nombrado por la Sociedad serán soportados por la misma.

Además, el Gestor de Negocio ni ninguna de las sociedades de su grupo podrán, directa o indirectamente, y exclusivamente dentro del territorio de España y Portugal, prestar servicios similares a los regulados en el Contrato de Gestión de Negocio (tal como se establece en el apartado 14.2 del mismo):

- (a) Dentro del sector hotelero a favor de otras SOCIMIs (i) durante un plazo de 2 años desde el 2 de febrero de 2018 (fecha de la Ampliación de Capital), o (ii) en caso de que se acometan nuevas

inversiones por haberse producido cualquier otra ampliación de capital, durante un plazo de 1 año desde que se hubiera formalizado dicha inversión.

- (b) A favor de empresas o vehículos de inversión de cualquier tipología promovidos por entidades de crédito y colocados entre sus clientes de banca privada, cuya actividad consista en la inversión y explotación de Establecimientos Hoteleros (conforme está definido dicho término en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo), hasta la extinción del Contrato de Gestión de Negocio.

Ofrecimiento preferente

Hasta el 2 de febrero de 2020 (segundo aniversario de la Ampliación de Capital de la Sociedad), el Gestor de Negocio vendrá obligado a comunicar única y exclusivamente a la Sociedad cualquier oportunidad de inversión en Establecimientos Hoteleros ubicados en España o Portugal de que tenga conocimiento (el “**Derecho de Ofrecimiento Preferente**”), de tal forma que la Sociedad pueda analizar la oportunidad de inversión y comunicar al Gestor de Negocio (i) si la Sociedad decide invertir y, por lo tanto, la oportunidad de negocio se lleva a cabo por la Sociedad (actuando el Gestor de Negocio como gestor); o (ii) si la Sociedad no está interesada en la inversión, el Gestor de Negocio podrá llevar a cabo la oportunidad de inversión. La falta de respuesta al Gestor de Negocio se entenderá como renuncia al Derecho de Ofrecimiento Preferente.

Equipo de Gestión de Negocio

El Gestor de Negocio prestará los servicios a la Sociedad de forma directa (incluidas sociedades de su grupo), mediante un equipo formado por profesionales con la experiencia y aptitudes requeridas para prestar los Servicios de Gestión de Negocio (el “**Equipo de Gestión de Negocio**”), si bien tendrá derecho a subcontratar y delegar parcialmente la prestación de los mismos en terceros profesionales siempre que, entre otros, continúe siendo responsable solidario frente a la Sociedad de cualquier pérdida o daño de cualquier tipo causado por las actuaciones del delegatario correspondiente. El coste de dicha delegación por parte del Gestor de Negocio correrá por cuenta de éste salvo que otra cosa se acuerde por escrito con la Sociedad.

Sin el previo consentimiento por escrito del Consejo de Administración de la Sociedad, el Gestor de Negocio no podrá sustituir o prescindir de D. Victor Martí Gilabert del Equipo de Gestión de Negocio. El Sr. Martí es el Administrador Único del Gestor de Negocio así como consejero de la Compañía, detallándose su trayectoria y perfil profesional en el apartado 2.17.2 del presente Documento Informativo.

El Gestor de Negocio tendrá derecho a designar 2 representantes en el Consejo de Administración de la Sociedad mientras el Contrato de Gestión de Negocio mantenga su vigencia.

Honorarios y gastos

El Gestor de Negocio tiene derecho a percibir los siguientes honorarios de la Sociedad (más en su caso el IVA correspondiente). Las comisiones que se detallan a continuación incluyen los gastos del

día a día del Gestor de Negocio.

(i) Comisión de Gestión de Activos Hoteleros.

En contraprestación a los Servicios de Gestión de Negocio prestados a la Sociedad, el Gestor de Negocio percibirá una Comisión de Gestión de Activos Hoteleros cuya forma de cálculo y devengo es la misma descrita con anterioridad para la Comisión Base del Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, salvo que:

- Se aplica un porcentaje del 55% en lugar del 45%.
- La comisión no podrá ser inferior a (i) 100.000 euros mensuales, en lugar de 81.812 euros mensuales, mientras el NAV sea igual o superior a 125 millones de euros, o (ii) 66.000 euros mensuales, en lugar de 54.000 euros mensuales, si el NAV es inferior a 125 millones de euros.

Tal como se indica en el apartado 2.12.1 del presente DIIM, a 31 de julio de 2018 el importe de la Comisión de Gestión de Activos Hoteleros ha ascendido a 657.633 euros.

(ii) Comisión de Éxito.

El Gestor de Negocio tendrá derecho a percibir de la Sociedad una Comisión de Éxito equivalente al 12,5% del EPRA NAV que excede el EPRA NAV que genera una TIR del 6%.

La forma de cálculo y devengo de esta comisión es igual a la descrita anteriormente para la Comisión de Éxito en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica. Por lo tanto, sobre la base de las mismas hipótesis que las empleadas en los ejemplos numéricos incluidos al describir dicho contrato, el Gestor de Negocio percibiría las siguientes cantidades en concepto de Comisión de Éxito:

Ejemplo 1:

Cero unidades monetarias, dado que en el año 7 el EPRA NAV previsto era de 108,37 unidades monetarias, lo que generaría una TIR del 6,00%, no habiendo exceso sobre el EPRA NAV que permita al Gestor de Negocio percibir dicha comisión.

Ejemplo 2:

1,45 unidades monetarias (12,5% por 11,63 unidades monetarias), como consecuencia de que en este ejemplo se asumía un EPRA NAV en el año 7 de 120,00 unidades monetarias, el cual implicaba una TIR del 7,27% y, por lo tanto, un exceso sobre el EPRA NAV que genera una TIR del 6,00% de 11,63 unidades monetarias.

Además, en este ejemplo, la TIR resultante tras deducir las Comisiones de Éxito correspondientes al Gestor Socimi y al Gestor de Negocio sería del 6,96%.

		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
<i>Unidades monetarias</i>	Ene. 2018	Ene. 2019	Ene. 2020	Ene. 2021	Ene. 2022	Ene. 2023	Ene. 2024	Ene. 2025
Flujos de caja	-100,00	2,00	4,00	6,00	6,00	6,00	6,00	126,00
Comisión de Éxito Gestor Socimi								1,45
Comisión de Éxito Gestor de Negocio								1,45
Flujos de caja tras Comisiones de Éxito	-100,00	2,00	4,00	6,00	6,00	6,00	6,00	123,10
TIR	6,96%							

Duración del contrato

El Contrato de Gestión de Negocio tiene una vigencia inicial hasta el 2 de febrero de 2025 (séptimo aniversario de la Ampliación de Capital de la Sociedad), y es prorrogable tácitamente de forma anual a partir de entonces y hasta el décimo aniversario de la Ampliación de Capital, salvo denuncia de cualquiera de las partes con una antelación mínima de seis (6) meses. No obstante, no podrá denunciarse el contrato, que quedará prorrogado automáticamente en caso de que la Compañía apruebe la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera de activos de la Sociedad por un plazo superior al periodo de la Estrategia de Gestión de los Activos.

Resolución del contrato

La Sociedad y el Gestor de Negocio han acordado que el Contrato de Gestión de Negocio se pueda resolver anticipadamente en los siguientes supuestos:

(i) *Resolución a instancia de la Sociedad o del Gestor de Negocio.*

En los mismos casos que los descritos con anterioridad en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégico, considerando al Gestor de Negocio en lugar del Gestor Socimi.

(ii) *Resolución a instancia de la Sociedad.*

En idénticos supuestos que los relacionados anteriormente en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, considerando al Gestor de Negocio en lugar del Gestor Socimi, y además:

a. Por causas objetivas, si se verifica alguna de las siguientes situaciones:

- Por un cambio de control en la persona del Gestor de Negocio.
- Por la dimisión, renuncia o cese de D. Víctor Martí como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad o porque éste deje de prestar directamente los Servicios de Gestión de Negocio.

(iii) *Resolución a instancia del Gestor de Negocio.*

En situaciones iguales que las descritas con anterioridad en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, considerando al Gestor de Negocio y su Comisión de Gestión de Activos Hoteleros en lugar del Gestor Socimi y su Comisión Base.

En caso de que se resuelva el contrato a instancia del Gestor Socimi, la Sociedad tiene las mismas obligaciones que las descritas con anterioridad en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, considerando al Gestor de Negocio en lugar del Gestor Socimi.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

Con carácter general, los hoteles propiedad del Grupo ATOM están arrendados a diferentes operadores con una duración inicial de medio y largo plazo, tal y como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

No obstante lo anterior, en el caso hipotético de que se rescindiera alguno de los contratos de arrendamiento actualmente suscritos con los diversos operadores, el Grupo ATOM sería el responsable de los trabajos de adecuación oportunos requeridos hasta poder poner el correspondiente activo a disposición de un nuevo inquilino. Dichos costes oscilarán, principalmente, en función del estado en que se encuentre el activo inmobiliario en el momento de terminación del contrato de arrendamiento, así como de los términos y condiciones que puedan acordarse con el nuevo inquilino (quien, llegado el caso, podría llegar a hacer frente a los mencionados trabajos de adecuación).

2.6.3. Información fiscal.

Con fecha 16 de enero de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de ATOM, adoptó el acuerdo por el cual se decidió el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de SOCIMI, establecido en la Ley de SOCIMI.

Además, el 7 de junio de 2018 se llevó a cabo la presentación ante la AEAT, de la solicitud para la aplicación del régimen de SOCIMI (que se adjunta en el Anexo III del presente Documento Informativo), determinándose así la aplicación del mismo desde el 5 de enero de 2018.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a la SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Según el criterio de la Dirección General de Tributos, emitido, entre otras, en la consulta vinculante V0346-14, de 11 de febrero de 2014, la aplicación del régimen fiscal especial de la SOCIMI no supone obstáculo alguno para la aplicación de los beneficios fiscales establecidos en el Impuesto sobre el Patrimonio y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por parte de los titulares de participaciones o acciones en “empresas familiares”, en los términos del artículo 4º. Ocho. Dos. de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (y del Real Decreto 1704/1999, de 5 de noviembre, por el que se determinan los requisitos y condiciones de las actividades empresariales y profesionales y de las participaciones en entidades para la aplicación de la exención correspondiente en el Impuesto sobre el Patrimonio), así como del artículo 20 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Debe tenerse en cuenta que la aplicación de los citados beneficios fiscales depende del cumplimiento de una serie de requisitos, sobre la base de las circunstancias particulares de cada inversor, que deberán analizarse caso por caso por el inversor y por sus asesores fiscales.

Esta información no es un análisis fiscal. No pretende tampoco ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha de este Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

2.6.3.1 Los requisitos legales para aplicar al régimen especial de SOCIMI.

En relación con el Impuesto sobre Sociedades (“IS”), la SOCIMI está sujeta a un régimen especial. De acuerdo con la Ley de SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

(i) Objeto social.

El objeto social de las SOCIMI debe ser:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español; 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 de SOCIMI; y

- c) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Junto a la actividad derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

(ii) *Forma jurídica.*

- a) La SOCIMI, generalmente, debe revestir la forma social "Sociedad Anónima".
- b) Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.
- c) El capital social deberá ascender, al menos, a 5 millones de euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.
- d) La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que España disponga de un efectivo intercambio de información tributaria.

(iii) *Requisitos de inversión y rentas.*

1. Composición del activo.

La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en (en adelante, los "**Activos Cualificados**"):

- a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española.
- b) 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
- c) participaciones en el capital en otras entidades análogas a la SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; o
- d) acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

A estos efectos no se computarán como Activos Cualificados, en su caso, el dinero o derechos de crédito, aun cuando estén relacionados con la actividad arrendataria.

No obstante, según la interpretación administrativa, el valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, en función de los valores brutos de los elementos patrimoniales incluidos en el activo. Por tanto, no se incluyen disminuciones de valor como consecuencia de amortizaciones o, en su caso, deterioros, pudiendo la sociedad al momento de calcular dicho valor, sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances. Este valor se aplicaría en todos los balances del ejercicio.

2. Composición de rentas.

Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio deberá proceder:

- a) del arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y /o
- b) de los beneficios derivados de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

A efectos del cómputo del mencionado requisito, la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará integrada, en relación con cada inmueble, por el ingreso íntegro obtenido minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

3. Periodo mínimo de inversión.

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados durante un periodo mínimo de 3 años. El plazo se computará (i) en el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrase arrendado u ofrecido en arrendamiento, y (ii) en el resto de los casos, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Las acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para la SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, 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.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará:

- a) en el caso de los bienes inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del IS; y
- b) en el caso de acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades residentes o no residentes incluidas en su objeto social principal, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS.

(iv) *Distribución de beneficios.*

1. Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios.

Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por la SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMI u otras entidades análogas residentes o no en territorio español.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMI u otras entidades, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, 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 mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos por la SOCIMI.

2. Requisitos de la distribución.

El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

2.6.3.2 La Fiscalidad de la SOCIMI

(i) *Tributación directa.*

La SOCIMI tributa a un tipo de gravamen del 0%, sin que pueda compensar bases imponibles negativas o aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la “**LIS**”).

No obstante, el incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de Activos Cualificados supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS. Esta misma regularización procedería en caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

Asimismo, la parte de la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen, que sea imputable a períodos impositivos anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI, se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras sociedades, así como al resto de elementos del activo.

La SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante “**Accionistas Cualificados**”), cuando dichos dividendos, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso por la SOCIMI en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

Los estatutos de la Sociedad (artículo 32) prevén una cláusula por medio de la cual los Accionistas Cualificados que reciban dividendos que conlleven el devengo del gravamen especial queden obligados a indemnizar a la Compañía. En particular, si el pago de un dividendo a un Accionista Cualificado supone el devengo del gravamen especial, la Sociedad quedaría facultada para deducir, de la cantidad a abonar al Accionista Cualificado en concepto de tal dividendo, una cantidad equivalente a los gastos por impuestos incurridos por la Compañía por la parte correspondiente a dicho dividendo.

En estos casos, dichos Accionistas Cualificados estarán obligados a indemnizar a la Compañía por un importe equivalente al gravamen especial sobre los dividendos percibidos. El importe de la indemnización a satisfacer por estos accionistas se retendrá por la Sociedad del importe de los dividendos a pagar a aquellos. En el supuesto de que el ingreso percibido por la Compañía

a resultas de la indemnización tribute en el Impuestos sobre Sociedades al tipo de gravamen general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para compensar este coste impositivo (esto es, se elevará al íntegro).

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por la SOCIMI o por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de la SOCIMI y que estuviesen tributando bajo otro régimen y también existen disposiciones específicas para la SOCIMI que pase a tributar bajo otro régimen del IS.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el apartado 2.23 de este Documento Informativo.

(ii) *Tributación indirecta.*

Las operaciones de constitución y aumento de capital de la SOCIMI están sujetas pero exentas de la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITPAJD”).

Existe una bonificación del 95% de la cuota del ITPAJD en las adquisiciones de viviendas destinadas al arrendamiento por la SOCIMI o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento. En ambos casos, debe cumplirse el requisito de mantenimiento de la inversión antes indicado.

(iii) *La Fiscalidad de los inversores en acciones de la SOCIMI.*

1. *Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de la SOCIMI.*

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”).

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario.

Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2018 y ejercicios siguientes son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (19% a partir del 1 de enero de 2016), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("IRNR") que actúa a través de un establecimiento permanente en España ("EP").

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR que actúan a través de un EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de la SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación. Estas rentas se integran en la base del IS y están sujetas al tipo que corresponda según la naturaleza del contribuyente. El tipo general de gravamen general es actualmente del 25%.

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI no gozarán de la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% a partir del 1 de enero de 2016). Esta retención es deducible de la cuota íntegra del IS (o del IRNR, en su caso) según las normas generales.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados a territorio español (expuesto en el artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (actualmente, el 19%).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR. No existirá retención por aquellas entidades cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y estén sometidas al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

Los inversores podrán en su caso tener derecho a las exenciones o tipos reducidos previstos tanto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo ("**LIRNR**") para residentes en la Unión Europea) como en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición ("**CDI**") suscrito por España con el país de residencia del inversor.

Cuando de acuerdo con la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por el Reino de España o una exención interna, se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, regula el procedimiento especial que debe cumplirse para hacer efectivas las retenciones a inversores, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual estos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario) recibirán puntualmente el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los inversores no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

2. *Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de la SOCIMI.*

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización, al que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Existen reglas aplicables a la integración de las pérdidas en caso de que el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos en determinados plazos.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y sin IRNR que actúa a través de un EP.

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en la SOCIMIs se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25%, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de la SOCIMI que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o del IRNR.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados a territorio español (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España que no actúen a través de un EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% desde el 2016 en adelante).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles (téngase en cuenta que el Mercado Alternativo Bursátil carece de la condición de mercado secundario oficial), que pueden aplicar a inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR) y cuya participación en el capital social de la SOCIMI cuyas acciones sean objeto de transmisión sea inferior al 5%.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable.

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

3. *Impuesto sobre el Patrimonio ("IP").*

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprimió el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los

periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

Como ha venido sucediendo en los últimos años, el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, volvió a diferir hasta el 1 de enero de 2018 la aplicación de la bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto para sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir. En este sentido, no es posible descartar que el legislador mantenga la exigencia del IP igualmente durante el ejercicio 2018, retrasando la aplicación de la mencionada bonificación, tal y como se ha llevado a cabo desde el ejercicio 2011.

A este respecto, a continuación se exponen los aspectos más relevantes del régimen del impuesto únicamente desde la perspectiva de la normativa común estatal, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados y/o asesores fiscales, con especial atención a las novedades aplicables y, en su caso, a la legislación vigente específica de la Comunidad Autónoma que corresponda en función de su residencia fiscal.

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidos al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio ("**Ley del IP**"). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato a efectos del IP.

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen

entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato.

Los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las sociedades y otras personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto.

4. Imposición sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD").

En el mismo sentido que lo expuesto a efectos del IP en el apartado que antecede, la normativa aplicable en el ISD dependerá de las circunstancias concretas de cada transmisión a título lucrativo (i.e. residencia del causante/causahabientes o donante/donatario, localización de los bienes y derechos, en su caso), por lo que las mismas se regirán, o bien por la normativa estatal, o bien por las especialidades legislativas de la Comunidad Autónoma que corresponda. Por consiguiente, a continuación se expone brevemente la tributación que se desprende únicamente de la normativa estatal, siendo recomendable para los accionistas un asesoramiento legal y fiscal en cada una de las posibles operaciones afectadas por este impuesto

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto: las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

(iv) *Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de la SOCIMI.*

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITPAJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 de la Ley del Mercado de Valores).

2.6.4. Descripción de la política de inversión y reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

La política de inversión y de reposición de activos de la Sociedad está basada en los criterios de inversión y apalancamiento descritos a continuación en este apartado y será concretada en cada plan de negocio y presupuesto que apruebe la Compañía (la “**Estrategia de Inversión**”).

Las inversiones de la Sociedad estarán centradas, principalmente, en la adquisición directa o indirecta de inmuebles que sean aptos para la explotación hotelera, requieran una gestión activa, que encajen en el propósito de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles para su arrendamiento a operadores que realicen la explotación hotelera, y que permita el pago de dividendos de conformidad con lo establecido en el régimen de SOCIMI y maximicen el valor de la Compañía (los “**Establecimientos Hoteleros**”).

Tal como se detalla en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo, hasta la fecha la Sociedad ha adquirido directa o indirectamente 21 establecimientos hoteleros (12 vacacionales y 9 urbanos) principalmente de 4 estrellas (17), situados en España, que cuentan con un total de 5.241 habitaciones.

La Sociedad no tiene previsto desarrollar una actividad distinta a la inversión en inmuebles aptos para la explotación hotelera.

Criterios de inversión.

(i) Composición de la cartera de inmuebles.

El valor bruto de los activos totales (*Gross Asset Value*) que formen parte de la cartera de hoteles de la Sociedad y su Grupo (el “**GAV Total**”) deberá distribuirse de la siguiente forma:

- Por lo menos el 85% del GAV Total deberá invertirse en Establecimientos Hoteleros.
- Hasta un 15% del GAV Total podrá invertirse en otros activos distintos a los Establecimientos Hoteleros, que sean complementarios o accesorios a los mismos.

(ii) Tipo de inmuebles.

El tipo de inmuebles a adquirir por la Compañía se centrará en Establecimientos Hoteleros de categorías 4 estrellas, con excepciones en caso de que se justifique, ubicados dentro de España y/o Portugal, salvo acuerdo en contrario por el Consejo de Administración para invertir en cualquier otra tipología de inmuebles que, no obstante, deberá ser complementaria o accesorio a los Establecimientos Hoteleros.

Los Establecimientos Hoteleros podrán ser (i) urbanos, con al menos 70 habitaciones salvo excepciones y ubicados en núcleos de grandes ciudades con demanda turística y de negocios, o (ii) vacacionales, con al menos 200 habitaciones salvo excepciones y ubicados en zonas de fuerte afluencia turística; con un peso máximo en todo caso del 75% del GAV Total en vacacional y del 70% en Islas Baleares o Islas Canarias.

Cada activo, de forma individual, no podrá superar los 70 millones de euros de inversión en términos de GAV por parte de la Sociedad. Asimismo, la inversión máxima en CAPEX por activo no podrá superar los 20 millones de euros durante el periodo que el activo esté en la cartera de la Sociedad.

(iii) Contratos de arrendamiento de los activos de la Sociedad.

Los contratos de arrendamiento de los Establecimientos Hoteleros que suscriba la Compañía para su explotación hotelera deben cumplir con los parámetros que se fije en el plan de negocio vigente de la misma en cada momento en materia de renta anual a percibir, rentabilidad y duración. Los contratos de arrendamiento deberán ser (salvo excepciones justificadas) contratos de alquiler a largo plazo y obligado cumplimiento basados principalmente en rentas mínimas fijas revisables con IPC más un porcentaje de renta variable.

Dichos activos deben de ser alquilados a operadores de reconocido prestigio y trayectoria contrastada, no suponiendo ningún operador más del 50% de la cartera global (salvo excepciones con autorización del Gestor Socimi).

(iv) Estructuras de inversión.

La Sociedad podrá llevar a cabo cualquier tipo de estructura societaria de inversión, incluyendo *joint ventures* y adquisiciones de participaciones de control (pero no participaciones minoritarias), estando sujeta en todo caso al cumplimiento de lo establecido en la normativa española aplicable a las SOCIMIs.

Asimismo, la Compañía podrá adquirir activos a través de cualquier tipo de contrato o estructura, incluso a través de la adquisición de créditos fallidos o morosos, y a través de cualesquiera instrumentos financieros, siempre y cuando se respete en todo caso los requisitos para poder mantener el acogimiento de la Sociedad al régimen de SOCIMI.

Criterios de apalancamiento

La Sociedad intentará incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante el endeudamiento a largo plazo de la Sociedad. Además, la Compañía podrá utilizar estructuras o instrumentos de cobertura para reducir el riesgo de tipo de interés.

El endeudamiento de la Sociedad deberá regirse por los siguientes principios (salvo acuerdo en contrario de la Compañía):

- (a) El límite máximo de apalancamiento total de la Sociedad a nivel consolidado (sin perjuicio de que sea superado individualmente) será el 55% del conjunto de la cartera de activos de la Sociedad. Se entiende por apalancamiento total el resultado de dividir la deuda total (neta de caja) entre el GAV Total más reciente.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración, con el visto bueno del Gestor Socimi, podrá modificar la política de endeudamiento en atención a cualquier factor que considere relevante.

A estos efectos, tal y como se ha indicado, la Sociedad ha fijado una ratio loan to GAV global de toda la cartera de activos de la Sociedad no superior a un 55%. Sin perjuicio de lo anterior, y en relación con cada uno de los activos de la Sociedad y su grupo individualmente considerados, la ratio loan to GAV podrá ser de hasta un máximo del 60%, si bien para fijar dicha ratio en un porcentaje que se sitúe entre el 55% y el 60% se requerirá un acuerdo del Consejo de Administración, el cual a su vez deberá de contar con el visto bueno del Comité de Inversiones.

- (b) La utilización de deuda para la adquisición de activos deberá valorarse caso por caso, tomando en consideración la capacidad que tenga la Sociedad y su grupo para soportar más endeudamiento.
- (c) Ninguna financiación o endeudamiento por parte de la Sociedad y su grupo requerirá de garantías o recurso contra los accionistas de la Sociedad.
- (d) En la medida de lo posible, y dentro de lo razonable en términos de condiciones de mercado, las condiciones del endeudamiento de la Sociedad y su Grupo se orientarán a maximizar el dividendo para los inversores de la misma.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018 sobre el régimen aplicable a las SOCIMI cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a EY una valoración de mercado independiente de sus acciones a 31 de julio de 2018. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 16 de octubre de 2018 se adjunta en el Anexo IV de este Documento Informativo. El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

EY ha realizado la valoración de las acciones de la Sociedad en base a la metodología Triple NAV, calculando el valor de la Compañía a partir del valor en libros de los fondos propios de la misma a la fecha de la valoración y llevando a cabo ajustes con objeto de reflejar el valor de mercado de los activos y pasivos que son posteriormente añadidos o deducidos del valor en libros de los fondos propios.

Para la elaboración del informe de valoración, entre otra información, EY ha utilizado:

- El informe de valoración realizado por el propio EY de los activos de la Sociedad a 31 de julio de 2018 de acuerdo con los Estándares de valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2017 “RICS Valuation – Professional Standards”; una copia de este informe emitido el 26 de septiembre de 2018 se adjunta en el Anexo V del presente Documento Informativo.

- Los estados financieros intermedios consolidados auditados de la Compañía a 31 de julio de 2018.
- Los contratos de deudas con entidades de crédito del Grupo.
- Detalle de costes de estructura previstos por la Sociedad.
- El comunicado de la aplicación del régimen de SOCIMI a la Compañía.
- Información de fuentes públicas, incluyendo SABI, Bloomberg, S&P CapitalIQ, Thomson One and Thomson Reuters Eikon, y website del profesor Damodaran (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>).

Los procedimientos realizados por EY en el proceso de valoración para la determinación del valor triple NAV de los Fondos Propios de ATOM han sido los siguientes:

- Obtención de la cifra de Fondos Propios del balance de situación basado en los estados financieros intermedios consolidados auditados a 31 de julio de 2018.
- Realización de los siguientes ajustes a los Fondos Propios para obtener el valor triple NAV:
 - Ajuste en la valoración de la cartera de inmuebles, como la diferencia entre el valor de mercado de los mismos y su valor contable. Para ello, se ha tomado como referencia el informe de valoración de los activos de la Sociedad realizado por EY antes mencionado.
 - Ajuste para reflejar los gastos de estructura necesarios para gestionar los inmuebles y el funcionamiento de la Compañía.
 - Ajuste en las deudas con entidades de crédito, como la diferencia entre su valor razonable y su valor contable.
- Ajuste a los Fondos Propios según triple NAV por socios minoritarios. ATOM posee sólo el 60% de Valmy (propietaria del hotel Santo Domingo) si bien esta sociedad consolida por integración global, debido a lo cual es necesario ajustar los Fondos Propios según triple NAV de ATOM en el valor que no ostenta en Valmy.

A continuación se resumen las principales hipótesis de valoración empleadas por EY en cada uno de los procedimientos anteriormente mencionados:

- Los Fondos Propios de la Sociedad según el balance de situación de los estados financieros intermedios consolidados auditados a 31 de julio de 2018 se determina en 246.757 miles de euros.
- Ajuste en la valoración de la cartera de inmuebles.

El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a 31 de julio de 2018 asciende a 439.699 miles de euros y el valor de mercado de dichos activos según el informe de

valoración de EY es de 504.100 miles de euros, lo que representa un ajuste de 64.401 miles de euros.

Asimismo, de cara a la determinación del valor de las acciones de la Sociedad, EY realiza un análisis de sensibilidad al valor de mercado de los activos mediante la aplicación de +/- 2,5% al mismo, estableciendo el siguiente rango de ajuste:

Ajuste Inversiones inmobiliarias (€ miles)	Rango bajo	Valor central	Rango alto
Valor de mercado	491.498	504.100	516.703
Valor neto contable	439.699	439.699	439.699
Total ajuste	51.798	64.401	77.003

Debido a que el activo donde está el hotel Santo Domingo pertenece en un 40% a socios externos, EY tiene que llevar a cabo un ajuste a los Fondos Propios según triple NAV por esa parte no atribuible a ATOM.

Ajuste Fondos Propios por minoritarios (€ miles)	Rango bajo	Valor central	Rango alto
Valor de mercado hotel Santo Domingo (40%)	20.124	20.640	21.156
Valor neto contable hotel Santo Domingo (40%)	18.967	18.967	18.967
Total ajuste	1.157	1.673	2.189

Para obtener el valor de cada uno de los inmuebles, EY en el informe de valoración de los activos de la Sociedad ha utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”), apoyándose en la metodología de Comparación para la estimación del valor de la residencia de los empleados y el aparcamiento del hotel AC by Marriott Baqueira.

El método de DCF está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido; al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida. El flujo de caja se descuenta a una tasa determinada por el riesgo asociado a la inversión obteniendo el Valor Actual Neto, que representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

La metodología de Comparación proporciona una indicación de valor mediante la selección de propiedades similares disponibles en el mercado.

A continuación se detalla el valor de mercado de cada uno de los activos de la Sociedad determinado por EY, con las principales hipótesis asumidas:

Inmueble	Tasa de descuento	Exit yield	Coste de adquisición ⁽¹⁾	Valor de mercado (€)	% propiedad del Grupo	Valor propiedad del Grupo (€)
Hotel AC by Marriott Sevilla Forum	7,91%	6,23%	2,85%	6.700.000	100%	6.700.000
Hotel AC by Marriott Ciudad de Sevilla	7,65%	6,01%	2,85%	5.500.000	100%	5.500.000
Hotel AC by Marriott General Álava	8,12%	6,35%	1,35%	5.800.000	100%	5.800.000
Hotel AC by Marriott Ciutat de Palma	7,45%	5,88%	2,35%	11.400.000	100%	11.400.000
Hotel AC Autograph Baquiera Ski Resort	8,59%	6,75%	2,35%	14.400.000	100%	14.400.000
Hotel Ibersol Son Caliu Mar	8,11%	6,48%	2,35%	21.200.000	100%	21.200.000

Hotel Ibersol Antemare Spa	8,10%	6,38%	2,35%	10.000.000	100%	10.000.000
Hotel Eurostars Rey Don Jaime	7,12%	5,35%	1,85%	27.200.000	100%	27.200.000
Hotel Eurostars Las Salinas	8,10%	6,28%	2,35%	28.500.000	100%	28.500.000
Hotel Fergus Club Europa	8,14%	6,39%	2,35%	30.200.000	100%	30.200.000
Hotel Santo Domingo	6,84%	5,01%	2,35%	51.600.000	60%	31.000.000
Complejo Sol Calas	8,29%	7,00%	2,35%	58.400.000	100%	58.400.000
Hotel Sol Falcó	8,34%	6,52%	2,35%	30.700.000	100%	30.700.000
Hotel Sol Costa Atlantis	8,55%	6,75%	2,35%	33.500.000	100%	33.500.000
Hotel Alegria Costa Ballena	8,38%	6,67%	2,85%	16.100.000	100%	16.100.000
Hotel B&B Jerez	8,09%	6,25%	2,85%	3.500.000	100%	3.500.000
Hotel B&B Granada Estación	7,84%	6,00%	2,85%	4.200.000	100%	4.200.000
Hotel Sol La Palma	8,42%	6,74%	2,35%	31.300.000	100%	31.300.000
Hotel Sol Jandía Mar	8,65%	6,44%	2,35%	26.000.000	100%	26.000.000
Hotel Meliá Sevilla	7,12%	5,35%	2,85%	50.400.000	100%	50.400.000
Las Villas Bahía del Duque	7,09%	5,25%	2,35%	26.700.000	100%	26.700.000
Locales Eurostars Las Salinas	7,84%	6,00%	2,35%	5.200.000	100%	5.200.000
Locales Ibersol Son Caliu Mar	7,84%	6,00%	2,35%	1.600.000	100%	1.600.000
Local Alegria Costa Ballena	8,34%	6,50%	2,85%	100.000	100%	100.000
Residencia y aparcamiento Baqueira	n.a.	n.a.	2,35%	3.900.000	100%	3.900.000
Total				504.100.000		483.500.000

(*) Porcentaje que representan los costes de adquisición de cada inmueble (notaría, registro, intermediación, etc) sobre el Valor Actual Neto calculado por el método de DFC.

Para cada uno de los activos valorados por la metodología de DFC, EY ha estimado (i) un escenario temporal de flujos de caja de 10 años partiendo de las rentas de los contratos de arrendamiento existentes, y (ii) un valor del inmueble al finalizar el décimo año (valor terminal), mediante la capitalización de la renta neta del último año a una rentabilidad de salida. Tanto la tasa de descuento a la que EY descuenta los flujos de caja como la rentabilidad de salida que considera para calcular el valor terminal es diferente para cada activo en función de la ubicación, tipología, calidad del mismo y situación actual del mercado; en concreto, en los hoteles con renta variable, los flujos de ésta y los de la renta mínima se han descontado a tasas diferentes y en el último año proyectado se han capitalizado a rentabilidades de salida diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción de riesgo asociado a los flujos variables. Respecto al coste de adquisición de cada hotel, EY ha calculado su importe en función de un porcentaje (diferente según el hotel) sobre el Valor Actual Neto resultante por el método de DFC para cada establecimiento.

En la valoración de la residencia de empleados y el aparcamiento del hotel en Baqueira por el método de Comparación, EY ha considerado los precios de venta existentes en el mercado y ponderado el precio de los comparables de acuerdo con las características específicas del producto en términos de condición, ubicación, superficie, etc.

- Ajuste por gastos de estructura.

EY ha realizado un ajuste para reflejar en la valoración los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inmuebles y el funcionamiento de la Compañía.

Dichos gastos han sido estimados a partir de la información facilitada por la Sociedad, se han proyectado durante un periodo de 7 años incrementándose por la inflación esperada para España de acuerdo al FMI y se han descontado a una tasa de descuento igual al coste medio ponderado del capital ("WACC"), que en función de sus comparables asciende al 8,6%.

A su vez, se ha determinado el siguiente rango de valor de los gastos de estructura, aplicando un +/- 0,5% a la tasa de descuento:

Valor presente gastos de estructura (€ miles)	(44.584)	(42.100)	(39.895)
WACC	8,1%	8,6%	9,1%

- Ajuste en las deudas con entidades de crédito.

EY ha realizado un análisis sobre el valor razonable de las deudas que tiene el Grupo con entidades de crédito, detallados en el apartado 2.12.1. del presente Documento Informativo, y cuyo valor neto contable a 31 de julio de 2018 asciende a 224.706 miles de euros.

La metodología utilizada por EY para valorar estas deudas ha consistido en descontar los flujos futuros de cada una con una TIR de mercado asociada al plazo y características de la misma.

Tras el análisis llevado a cabo el rango de valor razonable de dichas deudas se sitúa entre 226.011 y 229.309 miles de euros. Como el valor neto en libros de las deudas financieras no se sitúa dentro del rango de valor razonable, EY considera el siguiente ajuste:

Deudas con entidades de crédito (€ miles)	Rango bajo	Valor central	Rango alto
Valor neto contable	224.706	224.706	224.706
Valor razonable	229.309	227.651	226.011
Ajuste	(4.603)	(2.944)	(1.305)

Debido a que ATOM tiene únicamente el 60% de Valmy, EY ha tenido que realizar un ajuste a los Fondos Propios según triple NAV por la parte no atribuible a la Sociedad.

Ajuste Fondos Propios por minoritarios (€ miles)	Rango bajo	Valor central	Rango alto
Valor neto contable Deuda Sabadell (100%)	28.856	28.856	28.856
Valor razonable Deuda Sabadell (100%)	29.851	29.439	29.037
Porcentaje socios externos	40%	40%	40%
Total ajuste	398	233	72

Una vez determinados los ajustes positivos y negativos a los Fondos Propios, así como los análisis de sensibilidad comentados en cada uno de ellos, el informe de EY concluye un valor para los Fondos Propios de ATOM según el Triple NAV a 31 de julio de 2018 entre 248.609 y 280.444 miles de euros, con un valor por acción entre 10,01 y 11,29 euros, tal y como se detalla en la siguiente tabla.

€ miles	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Fondos Propios	246.757	246.757	246.757
Ajuste al valor razonable de los activos	51.798	64.401	77.003
Ajuste gastos de estructura	(44.584)	(42.100)	(39.895)
Ajuste de la deuda	(4.603)	(2.944)	(1.305)
Valor Fondos Propios por Triple NAV	249.368	266.113	282.561
Ajustes minoritarios activo	(1.157)	(1.673)	(2.189)
Ajustes minoritarios deuda	398	233	72
Valor Fondos Propios por Triple NAV, ATOM	248.609	264.673	280.444
Número de acciones (miles)	24.838	24.838	24.838
Triple NAV por acción (€)	10,01	10,66	11,29

Basado en la información proporcionada por la Sociedad, EY ha considerado que no se han producido hechos relevantes posteriores al 31 de julio de 2018 que afecten a la valoración.

Con fecha 7 de noviembre de 2018, el Consejo de Administración de la Compañía ha acordado tomar como precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado un valor por acción de 10,66 euros, lo que supone un valor de la totalidad de las acciones de la Sociedad de 264.767.750 euros. Para la determinación del precio de referencia, el Consejo de Administración ha tomado en consideración el informe de valoración independiente de las acciones de la Compañía, situándose el precio de referencia dentro del rango establecido en el mismo.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.

2.7.1. Estrategia.

La Sociedad estructurará la estrategia y el plan de negocio de la Sociedad con el objetivo de maximizar el valor de los accionistas. Dentro de la estrategia de la Compañía se pueden diferenciar los siguientes ámbitos:

Estrategia de Inversión

La Estrategia de Inversión está descrita en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo.

Estrategia de rotación de activos

Aunque la Sociedad tiene como objetivo ser titular de activos arrendados por un periodo de tiempo medio a largo, la Compañía contempla una política de creación de valor a través de la rotación de sus activos en cartera a lo largo del tiempo (que dependerá entre otros de factores tales como, las condiciones del mercado, la composición de la cartera o la situación de cada activo).

La eventual rotación de activos estará, en todo caso, sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos para poder mantener el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de la SOCIMI, así como a la aprobación por el Consejo de Administración de la Compañía a propuesta del Comité de Inversiones.

Estrategia de gestión de activos

La cartera de activos de la Sociedad será gestionada activamente por el Gestor de Negocio de conformidad con la política establecida en la Estrategia de Inversión.

Esta gestión comenzó el 5 de enero de 2018 y terminará el 2 de febrero de 2025 (séptimo aniversario de la Ampliación de Capital), y se prorrogará tácitamente de forma anual por un período máximo de 3 años, salvo que con una antelación mínima de 12 meses el Consejo de Administración decida, con el visto bueno del Gestor Socimi, no prorrogar.

En el caso de prórroga el Gestor de Negocio continuará prestando los Servicios de Gestión de Negocio durante el periodo que se haya extendido.

Estrategia de puesta en valor

Antes del 2 de noviembre de 2019 y del 2 de noviembre de 2022 (tres meses antes del segundo y quinto aniversario de la Ampliación de Capital respectivamente), el Gestor de Negocio deberá preparar y presentar al Gestor Socimi, para su aprobación por el Consejo de Administración, una estrategia de puesta en valor de la cartera de activos de la Sociedad, dirigida a maximizar el valor de los accionistas, que puede conllevar la desinversión en la cartera y la devolución del valor a los accionistas dentro de los 7 años siguientes a la fecha de la Ampliación de Capital o, por el contrario, la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera más allá de dicha fecha.

(i) Liquidación de la cartera

En el caso de que la estrategia de puesta en valor contemple la liquidación de toda la cartera de activos de la Sociedad, el Consejo de Administración informará lo antes posible a los accionistas de este hecho. En este caso, el Gestor de Negocio podrá proceder a la ejecución del plan sin necesidad de someter previamente dicha decisión a la votación de la Junta General, salvo en aquellos supuestos que sea exigible legalmente. El Gestor de Negocio, en coordinación con el Gestor Socimi y con su previa autorización, además propondrá y, en su caso, ejecutará las medidas que resulten oportunas con el fin de preservar la liquidez de las acciones de la Sociedad durante el periodo de desinversión (tales como recompra de acciones o la venta de las acciones a nuevos inversores).

(ii) Conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera

Si por el contrario la estrategia de puesta en valor contemplara la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera de activos de la Sociedad, el Consejo de Administración convocará a la Junta General a fin de que los accionistas puedan pronunciarse al respecto; de no aprobarse esta estrategia por los accionistas, se procederá a la ejecución de la liquidación de la cartera de la Compañía. En caso de que la estrategia de conservación y gestión activa fuera más allá del décimo aniversario de la Ampliación de Capital, su aprobación conllevará automáticamente la aprobación de la novación de los términos y condiciones del Contrato de Gestión de Negocio en los términos que se propongan.

2.7.2. Ventajas competitivas.

Entre las principales ventajas competitivas del Emisor cabe destacar las siguientes:

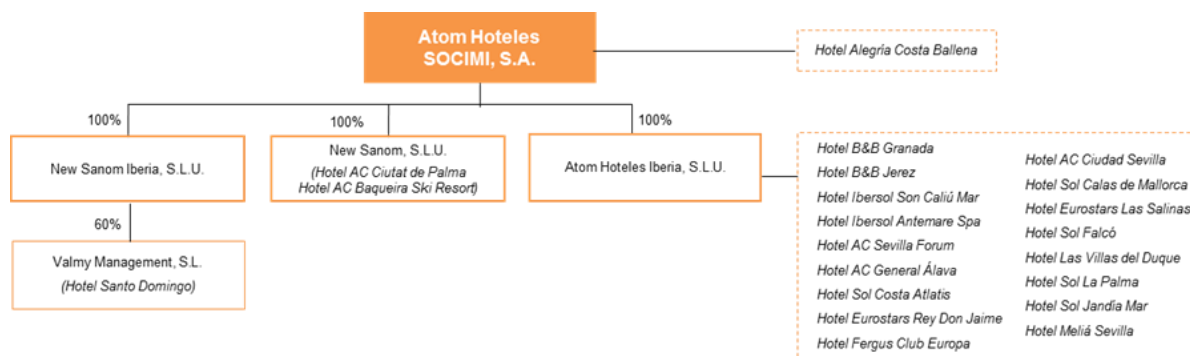
- Una cartera de activos hoteleros diversificada (tal y como se analiza en el apartado 2.10 del presente Documento Informativo), y en buenas ubicaciones.
- Hoteles arrendados a operadores de reconocido prestigio, mediante contratos a largo plazo, y rentas variables de arrendamiento con importes mínimos, tal y como se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.
- El Gestor de Negocio, que cuenta con una trayectoria contrastada de más de 25 años como inversor y asesor en el sector hotelero, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 de este Documento Informativo.
- La exclusividad del Gestor de Negocio (en los términos descritos en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo), en virtud de la cual no podrá prestar a terceros servicios similares a los realizados para ATOM.
- La existencia de determinados mecanismos de control de la Sociedad por parte del Grupo Bankinter, tal como se describe en los apartados 2.6.1 y 2.6.4 de este Documento Informativo.
- El compromiso del Grupo Bankinter y el Grupo GMA en la Compañía a través de su inversión en el capital de la misma (excepto las acciones que ponga Bankinter a disposición del Proveedor de Liquidez), que tienen obligación de mantener durante la vida de la Sociedad en virtud del contrato entre accionistas suscrito entre ellos, en los términos recogidos en el apartado 3.5 del presente Documento Informativo.
- La posibilidad de poder acceder a activos no disponibles en el mercado a través del Grupo Bankinter y el Grupo GMA.
- El mantenimiento de un nivel de endeudamiento moderado, de acuerdo a los criterios señalados en el apartado 2.6.4 de este Documento Informativo.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.

A la fecha del presente Documento Informativo, ATOM es la sociedad dominante de un grupo compuesto por las siguientes 4 sociedades:

- Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (participada íntegramente por ATOM), con domicilio social en Paseo del Club Deportivo 1, Edificio 11, Parque Empresarial, La Finca, (Madrid). La sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 15623, folio 158, M-263088, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI mediante acuerdo de su socio único de fecha 5 de septiembre de 2018, circunstancia ésta que fue oportunamente comunicada a la Administración Tributaria el 28 de septiembre de 2018. Es titular de una cartera de 17 hoteles que se relacionan en el gráfico a continuación.
- New Sanom, S.L.U. (participada íntegramente por ATOM), con domicilio social en Paseo del Club Deportivo 1, Edificio 11, Parque Empresarial, La Finca, (Madrid). La sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 34208, folio 5, hoja M-615389, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI mediante acuerdo de su socio único de fecha 5 de septiembre de 2018, circunstancia ésta que fue oportunamente comunicada a la Administración Tributaria el 28 de septiembre de 2018. Es titular de una cartera de 2 hoteles que se relacionan en el gráfico a continuación.
- New Sanom Iberia, S.L.U. (participada íntegramente por ATOM), con domicilio social en Paseo del Club Deportivo 1, Edificio 11, Parque Empresarial, La Finca, (Madrid). La sociedad está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, lo que se producirá una vez tenga lugar la inscripción en el referido Registro de la escritura de escisión de New Sanom descrita en el apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo. Es titular de una participación del 60% en el capital de Valmy Management, S.L.
- Valmy Management, S.L., con domicilio social en Paseo del Club Deportivo 1, Edificio 17, Parque Empresarial, La Finca, (Madrid). La sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 34.725, folio 72, hoja M-624560. Es titular del hotel Santo Domingo de Madrid.

A continuación se indica para cada una de las sociedades del Grupo los hoteles que integran sus respectivas carteras (cuyas principales características se describen en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo):



ATOM tiene intención de fusionar New Sanom, S.L.U. y Atom Hoteles Iberia, S.L.U.

Cabe destacar que en Valmy existe un acuerdo de socios, suscrito con fecha 30 de junio de 2017 (posteriormente modificado con fecha 12 de diciembre de 2017), que entre otros aspectos principalmente regula:

- El gobierno y administración de la sociedad.
- Ciertas condiciones que afectan a las facultades de disposición y derecho de arrastre sobre las participaciones en Valmy. En concreto, no se pueden transmitir las participaciones de la sociedad durante un periodo de 3 años a contar desde la firma del acuerdo de socios y, tras dicho periodo, existe (i) un derecho de adquisición preferente entre los socios, así como (ii) un derecho de arrastre, de forma que el socio que esté dispuesto a aceptar una oferta sobre la totalidad de sus participaciones queda facultado para obligar al otro socio a igualmente transmitir sus participaciones en las mismas condiciones (siempre que el precio mínimo de venta sea de 25 millones de euros, más en su caso el coste de las eventuales indemnizaciones por la resolución anticipada de los contratos del hotel si Valmy se transmitiese tras resolverse los mismos).
- Ciertas condiciones que afectan a las facultades de disposición y derecho de arrastre sobre el hotel Santo Domingo. En concreto, no se puede transmitir el hotel durante un periodo de 3 años a contar desde la firma del acuerdo de socios, y tras dicho periodo existe un derecho de arrastre, de forma que el socio que esté dispuesto a aceptar una oferta sobre el hotel queda facultado para obligar al otro a que igualmente vote a favor de la transmisión en las mismas condiciones (siempre que el precio mínimo de venta sea de 55 millones de euros, más, en su caso, el coste las eventuales indemnizaciones por la resolución anticipada de los contratos del hotel si se transmitiese tras resolverse los mismos).

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo ATOM no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente, licencia o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. No

obstante, la Sociedad podría estar obligada, en determinadas circunstancias, a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes (véase factor de “Riesgo por retraso o, en su caso, por la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios del Grupo” indicado en el apartado 2.23.3 del presente DIIM).

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos ...).

Diversificación por activos

Tal como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, de acuerdo con el informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 31 de julio de 2018 emitido por EY (que se adjunta como Anexo V al presente Documento Informativo), sólo 2 activos suponen más del 10% del valor total de la cartera propiedad del Grupo. En concreto, el inmueble donde está situado el complejo Sol Calas de Mallorca (12,1%) y el del hotel Meliá Sevilla (10,4%).

En términos de ingresos, el Grupo prevé que en el ejercicio 2019 (primero en el que se tendrá la propiedad de la cartera de inmuebles un año completo), los 2 activos antes mencionados serán también los más relevantes, estimando que el hotel Meliá Sevilla represente aproximadamente el 10,3% de la renta total de la cartera de hoteles y locales y el complejo Sol Calas de Mallorca el 9,5%.

Diversificación de clientes

Los principales operadores de los hoteles del Grupo ATOM son (i) el grupo Meliá, que tiene arrendados 6 hoteles, que suponen el 47,6% del valor total de la cartera de inmuebles, y cuyas rentas en 2019 se estima alcancen aproximadamente el 48,6% de la renta total, y (ii) el grupo Hotusa, que tiene alquilados 2 hoteles, que representan el 12,6% del valor total de la cartera, y cuyos ingresos se situarían entorno al 12,9% de la renta total de hoteles y locales en 2019.

Ningún otro operador tiene arrendados activos al Grupo que en conjunto superen el 10% del valor de la cartera a 31 de julio de 2018 o de las rentas totales estimadas para el ejercicio 2019. Las rentas de los hoteles operados por sociedades pertenecientes al grupo AC supusieron a 31 de julio de 2018 el 12,9% de los ingresos totales del Grupo ATOM a dicha fecha, no obstante la Sociedad estima que en el ejercicio 2019 representarían sólo entorno al 8,3%.

Diversificación de proveedores

Cabe destacar que no existe ningún contrato relevante con ningún proveedor, a excepción del Contrato de Dirección y Gestión Estratégica suscrito con Bankinter y el Contrato de Gestión de Negocio suscrito con GMA HCI, descritos en el apartado 2.6.1 del presente Documento, ni dependencia alguna respecto de ninguno de ellos.

El Contrato de Dirección y Gestión Estratégica representó de los “Otros gastos de explotación” consolidados del Grupo ATOM a 31 de julio de 2018 el 15,0% (539.438 euros por el concepto de

Comisión Base), y el Contrato de Gestión del Negocio el 18,2% (657.633 euros por el concepto de Comisión de Gestión de Activos Hoteleros).

2.11. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

Sin perjuicio de las eventuales consecuencias que pueden derivarse de la titularidad de inmuebles en propiedad, así como de la actividad desarrollada en los mismos, a la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo ATOM no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental, ni es conocedor de las mismas, que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y/o resultados.

2.12. Información financiera.

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. En este sentido, el último año de información financiera auditada no puede preceder en más de 15 meses a la fecha de solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a cuatro meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación.

Dada la reciente constitución de la Sociedad, la misma sólo cuenta con información financiera histórica para el periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de julio de 2018.

La información financiera que se presenta en este apartado 2.12.1 se expresa en euros y hace referencia a los estados financieros intermedios consolidados del Emisor correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero y 31 de julio de 2018, que han sido auditadas por PwC y se incluyen, junto con el correspondiente informe de auditoría, como Anexo I a este Documento Informativo.

Los estados financieros intermedios consolidados del Emisor correspondientes al periodo finalizado el 31 de julio de 2018 han sido formulados por el Consejo de Administración de acuerdo con (i) el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones establecidas en el Real Decreto 1159/2010, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas consolidadas, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad y las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, (iii) 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, (iv) el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación, y (v) la Ley de SOCIMI en relación con la información a desglosar en la memoria consolidada.

Balance de situación consolidado a 31 de julio 2018.

Activo.

Activo (€)	31-07-2018 ^(*)
Activo No Corriente	440.118.673
Inmovilizado material	147.827
Inversiones inmobiliarias	439.699.215
Inversiones financieras a largo plazo	271.631
Activo Corriente	40.021.128
Existencias	227.374
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.724.630
Inversiones financieras a corto plazo	388.287
Periodificaciones a corto plazo	440.329
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	36.240.508
Total Activo	480.139.801

(*) Auditado.

Activo No Corriente

- Inmovilizado material.

Los elementos de “Inmovilizado material” corresponden a instalaciones técnicas y maquinaria en hoteles propiedad de Atom Iberia.

Inmovilizado material (€)	31-07-2018 ^(*)
Coste Instalaciones técnicas y maquinaria	228.700
Amortización acumulada	(80.873)
Total Inmovilizado material	147.827

(*) Auditado.

- Inversiones inmobiliarias.

A continuación se detalla el saldo de las “Inversiones inmobiliarias” propiedad del Grupo a 31 de julio de 2018, que incluye la cartera de inmuebles descritos en los apartados 2.6.1 anterior, y cuyo saldo por inmueble se detalla en el apartado 2.14.1 del presente Documento Informativo:

Inversiones inmobiliarias (€)	31-07-2018 ^(*)
Terrenos	165.826.282
Construcciones	272.010.950
Construcciones en curso	4.243.275
Coste Inversiones inmobiliarias	442.080.507
Amortización acumulada Construcciones	(2.381.292)
Total Inversiones inmobiliarias	439.669.215

(*) Auditado.

Bajo “Construcciones en curso” está contabilizado a 31 de julio de 2018 el importe de las obras de reacondicionamiento, rehabilitación y mejoras del hotel Sol Calas de Mallorca (2.892.330 euros), hotel Eurostars Salinas (1.166.497 euros) y hotel Eurostars Rey Don Jaime (184.448 euros), que a la fecha del presente Documento Informativo ya están finalizadas.

- Inversiones financieras a largo plazo.

A 31 de julio de 2018, dentro de las “Inversiones financieras a largo plazo” (271.631 euros) están contabilizadas fundamentalmente fianzas recibidas de los arrendatarios que han sido depositadas en los organismos públicos correspondientes.

El Grupo aún no ha depositado todas las fianzas recibidas al no haber expirado todavía el plazo legal para alguna de ellas, si bien todas las fianzas serán depositadas antes de que expire dicho plazo.

Activo Corriente

- Existencias.

La totalidad del importe registrado en este epígrafe, 227.374 euros a 31 de julio de 2018, es por anticipos a proveedores.

- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (€)	31-07-2018 ^(*)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.013.515
Deudores varios	3.800
Activos por impuesto corriente	396.633
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.310.682
Total Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.724.630

(*) Auditado

El saldo de “Otros créditos con las Administraciones Públicas” incluye principalmente IVA pendiente de recuperar.

Otros créditos con las Administraciones Públicas (€)	31-07-2018 ^(*)
Hacienda Pública deudora por IVA	1.122.538
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	188.144
Total Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.310.682

(*) Auditado

- Inversiones financieras a corto plazo.

En el epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” (388.287 euros a 31 de julio de 2018) cabe destacar un depósito de 150 miles de euros en Abanca Corporación Bancaria, S.A., que a la fecha del presente Documento Informativo está cancelado.

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El saldo de “Efectivo y otros activos equivalentes” por importe de 36.240.508 euros a 31 de julio de 2018 corresponde a efectivo en caja, cuentas corrientes y depósitos bancarios a la vista.

Pasivo y Patrimonio Neto.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-07-2018^(*)
Patrimonio Neto	250.569.574
Fondos propios	246.757.208
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	259.829
Socios externos	3.552.537
Pasivo No Corriente	224.067.124
Deudas a largo plazo	224.067.124
Pasivo Corriente	5.503.103
Deudas a corto plazo	3.790.592
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.682.328
Periodificaciones a corto plazo	30.183
Total Pasivo	480.139.801

(*) Auditado.

Patrimonio Neto

- Fondos propios.

El detalle de los “Fondos propios” a 31 de julio de 2018 es el siguiente:

Fondos propios (€)	31-07-2018^(*)
Capital	24.837.500
Prima de emisión	222.997.500
Reservas	(1.045.703)
Resultado del periodo atribuible a la Sociedad Dominante	(32.089)
Total Fondos propios	246.757.208

(*) Auditado

Tal como se detalla en el apartado 2.4.1. del presente Documento (i) con fecha 5 de enero de 2018 se constituyó ATOM con un capital de 60.000 euros, y (ii) con fecha 2 de febrero de 2018 se formalizó la Ampliación de Capital mediante la emisión de 24.777.500 acciones con un precio de suscripción de

10 euros por acción (1 euro de valor nominal y 9 euros de prima de emisión por acción). Tras la referida ampliación, a 31 de julio de 2018 el “Capital” de la Compañía asciende a 24.837.500 euros y la “Prima de emisión” a 222.997.500 euros.

Bajo “Reservas” a 31 de julio de 2018 está recogido:

Reservas (€)	31-07-2018^(*)
Otras reservas y resultados de ejercicios anteriores	(2.456.352)
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	1.410.649
Total Reservas	(1.045.703)

(*) Auditado

Las “Reservas en sociedades consolidadas por integración global” tienen el siguiente desglose en función de la empresa del Grupo que lo origina:

Reservas sociedades consolidadas por integración global (€)	31-07-2018^(*)
Atom Hotel Estación Granada, S.L. ^(**)	1.319.432
New Sanom, S.L.	91.217
Total Reservas sociedades consolidadas por integración global	1.410.649

(*) Auditado; (**) Actualmente Atom Hoteles Iberia, S.L.

En “Otras reservas y resultados de ejercicios anteriores” se registran los honorarios a favor de Bankinter en concepto de Comisión por Asesoramiento y Colocación de Capital por importe de 2.456.352 euros, derivado de los servicios prestados de acuerdo con el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica descrito en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

El apartado “Resultado del periodo atribuible a la Sociedad Dominante” incluye la aportación de cada una de las empresas del Grupo al resultado del periodo.

Resultado del periodo atribuible a la Sociedad Dominante (€)	31-07-2018^(*)
Atom Hoteles Socimi, S.A.	(1.979.090)
Atom Hotel Estación Granada, S.L. ^(**)	1.143.320
Valmy Management, S.L.	700.032
New Sanom, S.L.	103.649
Total Resultado del periodo atribuible a la Sociedad Dominante	(32.089)

(*) Auditado; (**) Actualmente Atom Hoteles Iberia, S.L.

- Subvenciones, donaciones y legados recibidos

La totalidad de las subvenciones registradas por el Grupo, 259.829 euros a 31 de julio de 2018, corresponden a Atom Iberia.

- Socios externos.

El saldo del epígrafe "Socios Externos" por importe de 3.552.537 euros a 31 de julio de 2018 proviene de la titularidad que ostenta un tercero en el 40% del capital de Valmy.

Pasivo No Corriente

- Deudas a largo plazo.

El desglose de las "Deudas a largo plazo" del Grupo es el siguiente:

Deudas a largo plazo (€)	31-07-2018 ^(*)
Deudas con entidades de crédito	221.720.334
Otros pasivos financieros	2.346.790
Total Deudas a largo plazo	224.067.124

(*) Auditado

En "Otros pasivos financieros" a largo plazo están contabilizadas las fianzas recibidas por el Grupo de sus arrendatarios.

Dentro del epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" a largo plazo se registra el importe a largo plazo de los 3 préstamos que el Grupo tiene suscritos con entidades de crédito, con un saldo neto contable total a 31 de julio de 2018 de 224.682.703 euros (221.720.334 euros a largo plazo y 2.962.369 euros a corto plazo).

Las características principales de los citados préstamos son las siguientes:

Banco	Prestatario	Saldo neto contable (€) 31-07-2018	Interés	Amortización	Vencimiento
Bankia	ATOM	7.350.529	2,15%	Mensual (desde 04-07-2018)	04-07-2032
Banco Sabadell	Valmy	28.856.122	Euribor año+1,75%	Mensual (desde 30-11-2017)	30-11-2032
Deutsche Bank	Atom Iberia	188.476.052	Euribor 3M+2,15%	A vencimiento	10-07-2023

1. Préstamo de Bankia, S.A. ("**Bankia**"), con fecha 4 de julio de 2017, al que ATOM se subrogó en la posición de prestatario al adquirir el Hotel Costa Ballena, si bien se sigue pagando por el anterior prestatario y éste realiza una refacturación del mismo a ATOM. La financiación tiene un tipo de interés fijo del 2,15% anual, un plazo de 15 años, amortización mensual del principal tras una carencia de 12 meses, y un saldo neto contable a 31 de julio de 2018 que asciende a 7.350.529 euros. El préstamo está garantizado por (i) hipoteca sobre el inmueble en que se encuentra el Hotel Costa Ballena, y (ii) cesión a favor de la entidad financiera de las rentas devengadas en virtud del contrato de arrendamiento del hotel.
2. Préstamo de Banco de Sabadell, S.A. ("**Banco Sabadell**"), suscrito con Valmy en fecha 7 de julio de 2017. La financiación tiene un tipo de interés de Euribor a un año más un diferencial del

1,75%, un periodo de carencia del principal hasta el 30 de noviembre de 2017, con amortización posterior mensualmente durante 15 años, y un saldo neto contable a 31 de julio de 2018 que asciende a 28.856.122 euros. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Santo Domingo.

3. Préstamo de Deutsche Bank, suscrito con Atom Iberia (y New Sanom como garante) el 10 de julio de 2018, con el objeto descrito en el apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo. La financiación tiene un tipo de interés de Euribor a tres meses más un diferencial del 2,15% (que puede incrementarse hasta un 0,35% en virtud de un pacto de *market flex*), amortización total del principal a vencimiento en 5 años, y un saldo neto contable a 31 de julio de 2018 de 188.476.052 euros. Deutsche Bank puede sindicar el préstamo con otras entidades.

La financiación cuenta con las siguientes garantías reales (i) promesa de hipoteca de los inmuebles propiedad de Atom Iberia y New Sanom, que se otorgaría a requerimiento de Deutsche Bank, (ii) prenda de las participaciones sociales de Atom Iberia y New Sanom, (iii) prenda de los derechos de crédito derivados de cuentas bancarias de Atom Iberia y New Sanom, (iv) prenda de derechos de crédito de contratos suscritos por Atom Iberia y New Sanom, y (v) prenda de derechos de crédito derivados de préstamos intragrupo y pólizas de seguros suscritas por ATOM.

El contrato de préstamo obliga a Atom Iberia al cumplimiento de los siguientes *covenants* financieros (i) un ratio *Debt Yield* que no podrá ser inferior al 9%, definido como la relación entre el importe de las rentas anuales netas recibidas en un año sobre el total de la deuda (sin incluir el *cash sweep* ni todas aquellas cantidades depositadas en las cuentas que sirvan para amortizar o en las cuentas de reserva), y (ii) un ratio *Loan to Value* que no podrá exceder en ningún momento del 62,5%, entendido como el porcentaje que representa la deuda viva (menos el *cash sweep* y el importe depositado en las cuentas) sobre el valor de los inmuebles. El incumplimiento de los *covenants financieros* es una de las causas de vencimiento anticipado de la financiación.

También entre los supuestos de amortización anticipada y cancelación de este préstamo se encuentra que Bankinter deje de ser titular de al menos 1.330.000 acciones en ATOM (a excepción de la autorización que ha obtenido para las acciones que ponga a disposición del Proveedor de Liquidez).

La financiación permite el pago de dividendos por Atom Iberia y New Sanom en efectivo siempre que las mismas estén cumpliendo las obligaciones previstas en el contrato.

Pasivo Corriente

- Deudas a corto plazo.

Deudas a corto plazo (€)	31-07-2018 ^(*)
Deudas con entidades de crédito	2.985.857
Derivados	744.181
Otros pasivos financieros	60.554
Total Deudas a corto plazo	3.790.592

(*) Auditado

El epígrafe de “Deudas con entidades de crédito” a corto plazo principalmente recoge los vencimientos durante los 12 meses siguientes (2.962.369 euros) de los préstamos descritos anteriormente.

Bajo el apartado de “Derivados” está registrada la valoración a 31 de julio de 2018 de la permuta sobre tipo de interés, suscrita por Atom Iberia con Deutsche Bank el 19 de julio de 2018, que garantiza un Euribor fijo del 0,5293% sobre un nominal de 152.896.000 euros hasta el 11 de julio de 2023. Esta cobertura de tipo de interés se formalizó en cumplimiento de la obligación establecida en ese sentido en el préstamo con Deutsche Bank antes descrito.

- Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (€)	31-07-2018 ^(*)
Proveedores	76.088
Acreeedores varios	1.223.683
Pasivos por impuesto corriente	6.261
Otras deudas con las Administraciones Públicas	376.296
Total Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.682.328

(*) Auditado

El saldo de “Otras deudas con las Administraciones Públicas” incluye principalmente IVA pendiente de pagar.

Otras deudas con las Administraciones Públicas (€)	31-07-2018 ^(*)
Organismos de la Seguridad Social acreedores	1.582
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	31.840
Hacienda Pública acreedora por IVA	342.874
Total Otras deudas con las Administraciones Públicas	376.296

(*) Auditado

Cuenta de resultados consolidada del periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de julio de 2018.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-07-2018 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	11.766.472
Aprovisionamientos	(9.756)
Otros ingresos de explotación	36.241
Gastos de personal	(5.492)
Otros gastos de explotación	(3.607.838)
Amortización del inmovilizado	(2.474.340)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	14.719
Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado	878.788

Otros resultados	(267.811)
Resultado de explotación	6.330.983
Resultado financiero	(3.730.013)
Resultado antes de impuestos	2.600.970
Impuesto sobre beneficios	(2.359.579)
Resultado consolidado del período	241.391

(*) Auditado. Periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de julio de 2018

Importe neto de la cifra de negocios.

El “Importe neto de la cifra de negocios”, que ascendió a 11.766.472 euros durante el período terminado a 31 de julio de 2018, corresponde en su totalidad a los ingresos por arrendamientos de la cartera de inmuebles de la Sociedad detallados en los apartados 2.6.1. y 2.14.1 del presente Documento Informativo.

Otros ingresos de explotación.

El epígrafe de “Otros ingresos de explotación” que registra un importe de 36.241 euros corresponde a la refacturación de gastos repercutidos a los arrendatarios de los hoteles, tales como suministros y servicios directamente relacionados con la seguridad y el mantenimiento de los mismos.

Gastos de personal.

A 31 de julio de 2018 ninguna de las empresas del Grupo tiene empleados, si bien existen 5.492 euros de gastos de personal devengados durante el período porque durante unas semanas ATOM tuvo contratada a una persona.

Otros gastos de explotación.

El desglose del epígrafe “Otros gastos de explotación” es el siguiente:

Otros gastos de explotación (€)	31-07-2018^(*)
Servicios profesionales independientes	2.399.919
Primas de seguros	118.487
Reparaciones y conservación	62.920
Servicios bancarios	11.705
Publicidad y propaganda	1.298
Otros servicios	25.773
Servicios exteriores	2.620.102
Tributos	1.016.883
Pérdidas, deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales	(29.147)
Total Otros gastos de explotación	3.607.838

(*) Auditado. Periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de julio de 2018

Bajo “Servicios profesionales independientes” está incluido fundamentalmente (i) 539.438 euros (15,0% del total de “Otros gastos de explotación”) en concepto de honorarios a favor de Bankinter por la Comisión Base, de acuerdo con el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica descrito en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, y (ii) 657.633 euros (18,2% del total de “Otros gastos de explotación”) en concepto de honorarios a favor de GMA HCI por la Comisión de Gestión de Activos Hoteleros, tal como definida en el Contrato de Gestión de Negocio también descrito en el apartado 2.6.1.

Además, en el epígrafe de “Servicios profesionales independientes”, entre otros, también están recogidos los gastos relativos a contabilidad, asesoría fiscal, auditorías, valoraciones, y otros relacionados con la incorporación de la Sociedad en el MAB. Cabe destacar el importe de 525.160 euros correspondiente a los servicios prestados al Grupo por el proveedor de servicios contables y fiscales hasta marzo de 2018, así como el coste derivado de la terminación de su contrato anticipadamente.

En la partida de “Tributos”, el principal concepto es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, por importe de 845.937 euros (23,4% del total de “Otros gastos de explotación”).

Amortización del inmovilizado.

Este epígrafe incluye la dotación de la amortización anual del “Inmovilizado material” y de las “Inversiones inmobiliarias” de la Sociedad, cuya política de amortización se describe en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo.

Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado.

Bajo “Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado” está recogido el resultado por la enajenación el día 22 de marzo de 2018 del hotel AC Palacio del Carmen (tal y como se indica en el apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo), propiedad en aquel momento de Norton Management, S.L. (posteriormente fusionada con Atom Iberia), operación que generó unos beneficios de 878.788 euros.

Resultado financiero.

El detalle del “Resultado financiero” es el siguiente:

Resultado Financiero (€)	31-07-2018^(*)
Ingresos financieros	19.746
Gastos financieros	(3.346.663)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(403.096)
Total Resultado financiero	(3.730.013)

(*) Auditado. Periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de julio de 2018

Los ingresos financieros corresponden en su totalidad a ingresos obtenidos de terceros por depósitos y otras inversiones financieras.

Los gastos financieros incluyen los derivados de las deudas con entidades de crédito, con el siguiente desglose (i) 69.456 euros y 300.276 euros respectivamente de los préstamos con Bankia y Banco Sabadell antes descritos, y (ii) 2.976.931 euros generados en su mayoría por las deudas con entidades de crédito que fueron canceladas tras la reunificación y refinanciación de deudas del Grupo con Deutsche Bank.

En la partida de “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” están incluidos 403.096 euros, correspondientes a las pérdidas consecuencia de la operación realizada por Baffy Management, S.L. el 2 febrero de 2018 (antes de que formase parte del Grupo) mediante la transmisión a un tercero a través de permuta de acciones que representan el 40% de Valmy.

Impuesto sobre beneficios.

El gasto por “Impuesto sobre Sociedades” a 31 de julio de 2018 recoge principalmente la baja por importe de 2.307.822 euros de activos por impuestos diferidos correspondientes en su mayoría a bases imponibles negativas de ejercicios anteriores de Atom Iberia.

2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad del periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de julio de 2018 han sido auditados por PwC, que emitió los correspondientes informes de auditoría, en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos.

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos equivalentes, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. En este sentido, ver el apartado “*Porcentajes de la preceptiva distribución de beneficios*” de la subsección 2.6.3.1 (iv) relativa a la “*Información fiscal*”.

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo no se halla incurso en ninguna reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del mismo.

Sin embargo, cabe destacar, que existe una demanda interpuesta por parte de Nuzzi Investments, S.L.U. (hoy Atom Iberia) contra Che Prendi, S.L., el arrendatario del hotel Ibersol Antemare Spa, por razón de la realización de unas obras de adecuación por importe aproximado de 1 millón de euros. El

arrendatario ha reconvenido por importe de algo más de 100 mil euros reclamando la ejecución de determinados repasos, y está pendiente la celebración de la audiencia previa el próximo 21 de noviembre de 2018. Se desconoce el plazo concreto de finalización y la cantidad concreta sobre la resolución que finalmente se dicte.

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo.

A la fecha del presente Documento Informativo no existen modificaciones sustanciales desde los estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad a 31 de julio de 2018, presentados en el apartado 2.12 anterior y que se incorporan como Anexo I junto con el correspondiente informe de auditoría.

Además, dada la reciente constitución de la Sociedad no es posible evaluar el comportamiento del negocio y evolución en el tiempo de la misma.

No obstante, a continuación se adjunta también la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente al periodo de 5 de enero a 30 de septiembre de 2018, que no ha sido objeto de auditoría ni revisión limitada por el auditor:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-07-2018 ^(*)	30-09-2018 ^(**)
Importe neto de la cifra de negocios	11.766.472	17.293.162
Aprovisionamientos	(9.756)	(9.756)
Otros ingresos de explotación	36.241	37.070
Gastos de personal	(5.492)	(5.492)
Otros gastos de explotación	(3.607.838)	(5.503.228)
Amortización del inmovilizado	(2.474.340)	(3.678.550)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	14.719	14.719
Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado	878.788	878.788
Otros resultados	(267.811)	(267.811)
Resultado de explotación	6.330.983	8.758.902
Resultado financiero	(3.730.013)	(4.841.100)
Resultado antes de impuestos	2.600.970	3.917.802
Impuesto sobre beneficios	(2.359.579)	(2.359.578)
Resultado consolidado del período	241.391	1.558.224

(*) Auditado. Periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de julio de 2018 (**) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor. Periodo comprendido entre el 5 de enero y el 30 de septiembre de 2018

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.14.1. Principales inversiones del Emisor.

La información facilitada en este apartado en relación con las inversiones del Grupo en “Activo no Corriente” se ha tomado de los estados financieros intermedios consolidados auditados del periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de julio de 2018, que se adjuntan como Anexo I del presente Documento Informativo.

Inversiones inmobiliarias.

Inversiones inmobiliarias^(*) (€)	05-01-2018	Altas	Bajas	31-07-2018
Terrenos	-	166.543.274	(716.992)	165.826.282
Construcciones	-	274.955.181	(2.944.231)	272.010.950
Construcciones en curso	-	4.243.275	-	4.243.275
Coste Inversiones inmobiliarias	-	445.741.730	(3.661.223)	442.080.507
Amortización acumulada Construcciones	-	(2.393.467)	12.175	(2.381.292)
Total Inversiones inmobiliarias	-	443.348.263	(3.649.048)	439.699.215

(*) Auditado.

Las altas en las “Inversiones inmobiliarias” corresponden a los hoteles que son adquiridos por el Grupo durante el periodo, bien directamente o a través de la compra de diversas empresas, tal y como se describe en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo.

Las bajas incluyen fundamentalmente la venta por el Grupo del hotel AC Palacio del Carmen realizada el 22 de marzo de 2018.

En “Construcciones en curso” está contabilizado el importe de las obras de reacondicionamiento, rehabilitación y mejoras del hotel Sol Calas de Mallorca, hotel Eurostars Las Salinas y hotel Eurostars Rey Don Jaime.

A continuación se desglosa por hotel el saldo de las “Inversiones inmobiliarias” a 31 de julio de 2018:

Hotel^(*) (€)	Terrenos	Construcción	Construcción en curso	Coste Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Inversión Inmobiliaria
AC by Marriott Sevilla Forum	1.408.381	5.201.885	-	6.610.266	(54.186)	6.556.080
AC by Marriott Ciudad Sevilla	1.770.028	3.151.713	-	4.921.741	(32.350)	4.889.391
AC by Marriott General Álava	3.167.421	2.603.080	-	5.770.501	(27.115)	5.743.386
AC by Marriott Ciutat Palma	2.585.590	4.641.197	-	7.226.787	(44.262)	7.182.525

AC Baquiera Ski Resort ⁽¹⁾	5.979.897	11.744.318	-	17.724.215	(126.421)	17.597.794
Ibersol Son Caliu Mar ⁽²⁾	7.151.681	9.327.522	-	16.479.203	(97.162)	16.382.041
Ibersol Antemare Spa	4.775.817	5.327.046	-	10.102.863	(55.490)	10.047.373
Eurostars Rey Don Jaime	5.968.156	16.610.198	184.448	22.762.802	(173.023)	22.589.779
Eurostars Las Salinas ⁽³⁾	12.802.906	20.250.916	1.166.497	34.220.319	(210.947)	34.009.372
Fergus Club Europa	12.722.277	17.387.903	-	30.110.180	(181.124)	29.929.056
Santo Domingo	27.646.342	19.979.178	-	47.625.520	(208.116)	47.417.404
Complejo Sol Calas	6.146.728	45.324.160	2.892.330	54.363.218	(472.127)	53.891.091
Sol Falcó	7.852.543	22.375.538	-	30.228.081	(233.079)	29.995.002
Sol Costa Atlantis	16.469.727	15.153.172	-	31.622.899	(157.846)	31.465.053
Alegria Costa Ballena ⁽⁴⁾	3.037.109	13.289.154	-	16.326.263	(138.429)	16.187.834
B&B Jerez	-	3.357.621	-	3.357.621	(27.980)	3.329.641
B&B Granada	1.074.571	3.078.614	-	4.153.185	(30.786)	4.122.399
Sol La Palma	7.395.061	11.821.335	-	19.216.396	(24.628)	19.191.768
Sol Jandía Mar	7.811.147	5.897.032	-	13.708.179	(12.285)	13.695.894
Meliá Sevilla	20.142.454	20.385.820	-	40.528.274	(42.470)	40.485.804
Las Villas Bahía del Duque	9.918.446	15.103.548	-	25.021.994	(31.466)	24.990.528
Total	165.826.282	272.010.950	4.243.275	442.080.507	(2.381.292)	439.699.215

(*) Cifras auditadas; (1) Incluye también una residencia con 17 habitaciones para empleados del hotel y 115 plazas de aparcamiento; (2) Incluye también 8 locales comerciales; (3) Incluye también 21 locales comerciales; (4) Incluye 1 local comercial.

Inmovilizado material.

Inmovilizado material^(*) (€)	05-01-2018	Altas	Bajas	Entradas en perímetro	31-07-2018
Coste instalaciones técnicas y maquinaria	-	288.700	-	-	228.700
Amortización acumulada	-	(80.873)	-	-	(80.873)
Total Inversiones material	-	147.827	-	-	147.827

(*) Auditado.

El "Inmovilizado material" corresponde a instalaciones técnicas y maquinaria en hoteles propiedad de Atom Iberia.

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.

A la fecha del presente Documento Informativo, tal y como se detalla en el apartado 2.6.1. anterior, el Grupo tiene comprometida una inversión para la reforma del hotel Sol Jandía del Mar, por un importe estimado de 10.600.000 euros, de cara a su reposicionamiento a la categoría de 4*.

Las obras está previsto que se ejecuten durante los primeros meses del año 2019, y el Grupo las acometerá con recursos propios y financiación de terceros que tiene disponible.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas.

2.15.1. Información sobre operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo. En caso de no existir, declaración negativa.

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la "**Orden EHA/3050/2004**") una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme a lo establecido por el artículo tercero de la Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

"(...) toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación.

2. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; Compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; Prestación o recepción de servicios; Contratos de colaboración; Contratos de arrendamiento financiero; Transferencias de investigación y desarrollo; Acuerdos sobre licencias; Acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; Intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; Dividendos y otros beneficios distribuidos; Garantías y avales; Contratos de gestión; Remuneraciones e indemnizaciones; Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); Compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; Las demás que disponga la Comisión Nacional del Mercado de Valores."

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad, tomando como base los Estados Financieros Intermedios que han sido auditados (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad):

Cifras consolidadas (€)	31-07-2018
Fondos Propios	246.757.208
1% de Fondos Propios	2.467.572
Ingresos ^(*)	11.766.472
1% de Ingresos	117.665

^(*) Tomando como Ingresos el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" de los estados financieros intermedios consolidados que han sido auditados finalizados el 31 de julio de 2018

Los precios de las operaciones realizadas por la Sociedad con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados.

a) Operaciones realizadas con accionistas significativos.

El Gestor Socimi (Bankinter) es accionista de ATOM, y el Gestor del Negocio (GMA HCI) está participado al 100% por GMA, igualmente accionista de la Compañía. Por tanto, las operaciones realizadas por la Sociedad con el Gestor Socimi y el Gestor del Negocio se consideran operaciones vinculadas. El importe de dichas operaciones es el siguiente:

Cifras (€) a 31-07-2018 ^(*)	Recepción de servicios
GMA HCI	(657.633)
Bankinter	(2.995.790)
Total	(3.653.423)

(*) Auditado.

El importe de los servicios recibidos por la Sociedad de GMA HCI corresponden a la Comisión de Gestión de Activos Hoteleros establecida en el Contrato de Gestión de Negocio, y en el caso de Bankinter a la Comisión Base y la Comisión por Asesoramiento y Colocación del Capital acordada en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, tal y como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

A 31 de julio de 2018 no existía ningún saldo pendiente de pago por ATOM al Gestor Socimi o al Gestor del Negocio.

Adicionalmente, tal y como se indica en el apartado 2.17.1 del presente Documento Informativo, desde el 17 de mayo de 2018 GMA es propietaria del 25% del capital de la empresa Dean Management, S.L., la cual es titular del 60% de Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L. (arrendataria del hotel Santo Domingo). En ese sentido, los ingresos percibidos por Valmy en virtud del contrato de arrendamiento de este hotel desde el 17 de mayo de 2018 se considera operación vinculada:

Cifras (€) a 31-07-2018 ^(*)	Ingresos arrendamiento
Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L.	548.521
Total	548.521

(*) Auditado.

A 31 de julio de 2018 el saldo pendiente de cobro por Valmy a Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L. asciende a 294.720 euros.

b) Operaciones realizadas con administradores y principales directivos.

El consejero de ATOM, D. Víctor Martí Gilabert, es titular del 99,9% de GMA, y en ese sentido le aplica el contenido del punto a) Operaciones realizadas con accionistas significativos.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.

El detalle de los saldos mantenidos por la Sociedad con sus participadas a 31 de julio de 2018 es el siguiente:

Cifras (€) a 31-07-2018 ^(*)	ATOM Iberia	New Sanom
Clientes, empresas del Grupo	27.500	-
Créditos a empresas del Grupo	126.500.347	19.746.649
Total	126.527.847	19.746.649

(*) Auditado.

Los ingresos financieros percibidos por ATOM por los créditos con sus participadas ascendieron durante el periodo finalizado a 31 de julio de 2018 a (i) 1.620.845 euros de Atom Iberia, y (ii) 271.704 euros de New Sanom.

2.16. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del MAB o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considera como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.

2.16.1. Previsiones y estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, dado que la Sociedad no cuenta con 24 meses consecutivos auditados en el momento en que se solicita la incorporación de sus acciones en el MAB, se presentan a continuación las preceptivas previsiones o estimaciones consolidadas para los ejercicios 2018 y 2019.

Estas estimaciones están basadas, fundamentalmente, en la experiencia pasada, los objetivos futuros establecidos y consensuados con la Gestora de Negocio de la Compañía así como en la situación actual de mercado.

A continuación se muestran las previsiones consolidadas estimadas para el cierre de los ejercicios 2018 y 2019:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	2018e ^(*)	2019e ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	23.940	32.192
Aprovisionamientos	(10)	-
Otros ingresos de explotación	36	-
Gastos de personal	(5)	(53)
Otros gastos de explotación	(8.438)	(6.797)
Amortización del inmovilizado	(5.668)	(8.273)
Imputación subvenciones inmovilizado no financiero y otras	15	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	879	-
Otros resultados	(268)	-
Resultado de Explotación	10.481	17.069
Resultado Financiero	(7.576)	(7.473)
Resultado antes de Impuestos	2.905	9.596
Impuesto sobre beneficios	(2.360)	-
Resultado del Ejercicio	545	9.596

(*) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor

Para elaborar estas previsiones, ATOM ha tomado como base la cuenta de resultados a 31 de julio de 2018, así como las siguientes principales hipótesis para el resto del periodo proyectado:

Importe neto de la cifra de negocios.

Las estimaciones sobre el “Importe neto de la cifra de negocios” incluyen los ingresos por arrendamiento de los activos propiedad de la Sociedad, proyectándose una renta variable en los hoteles de acuerdo a lo previsto en los contratos de alquiler, a excepción del B&B Jerez, B&B Granada, y las 22 Villas del Bahía del Duque que tienen una renta fija.

Para la estimación de la renta variable de los hoteles se ha aplicado (i) los porcentajes establecidos en los contratos de arrendamiento sobre (ii) los importes estimados por la Sociedad para el ejercicio 2018 y 2019 de determinados conceptos de la facturación de los establecimientos hoteleros, en función de los datos históricos de los hoteles. En los casos en los que la renta de los hoteles, estimada según el párrafo anterior, ha resultado inferior al importe mínimo de renta acordada en los contratos de alquiler, se ha considerado en la proyección dicha renta mínima.

Otros gastos de explotación.

Bajo el epígrafe “Otros gastos de explotación” se agrupan los gastos por “Servicios Exteriores” y los “Tributos”.

Los gastos por “Servicios exteriores” incluyen (i) principalmente los honorarios de los Gestores, que se estiman para el Gestor Socimi en 1.112 miles de euros en 2018 y 1.110 miles de euros en 2019 (de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica), y para el Gestor de Negocio en 1.360 miles de euros en 2018 y 1.357 miles de euros en 2019 (de acuerdo con el Contrato

de Gestión de Negocio), así como (ii) otros servicios externalizados, como los seguros de los inmuebles, valoraciones, auditoría, servicios legales, etc.

En "Tributos" se ha proyectado:

- El IBI de cada inmueble considerando (i) en el ejercicio 2018, el momento del año en que cada activo es adquirido, y (ii) en el ejercicio 2019, un año completo de tenencia de los activos y que el IBI asumido para el año 2018 se actualiza de media en un 1%.
- El IAE de cada inmueble considerando (i) para aquellos activos que les aplicó el impuesto en 2018, el gasto real para el año 2018 y 2019, y (ii) para los activos que no les aplicó el impuesto en 2018, se ha estimado el mismo a partir de julio de 2018 tras la reorganización societaria realizada en el Grupo.

Amortización del inmovilizado.

El ritmo de amortización considerado en las previsiones para los años 2018 y 2019 es en general un coeficiente del 2,5% para los inmuebles excepto en el hotel B&B Granada que asciende al 3%, en línea con el método lineal aplicado en la información financiera histórica.

Resultado financiero.

El "Resultado Financiero" se ha estimado para el ejercicio 2018 y 2019 asumiendo los gastos financieros de los préstamos suscritos con Deutsche Bank, Bankia y Banco Sabadell, de acuerdo a los contratos suscritos.

Impuesto sobre beneficios.

Se ha considerado una eliminación en 2018 de las bases imponibles activadas.

2.16.2. Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.

Las estimaciones presentadas por la Compañía han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica presentada en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo. Dichos criterios se encuentran recogidos en el Plan General Contable y demás normativa utilizada para la preparación de la información financiera (ver apartado 2.12). Estas normas y criterios se encuentran asimismo recogidos en los estados financieros intermedios consolidados auditados del periodo que finaliza el 31 de julio de 2018.

La información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría, revisión o aseguramiento de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

2.16.3. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23 de este Documento Informativo. Entre los que cabe destacar los siguientes:

- Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado.
- Riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados.
- Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.
- Riesgo de incremento de los costes de terceros.
- Riesgo de no materializarse la rentabilidad perseguida por la Compañía.

2.16.4. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado con fecha 7 de noviembre de 2018 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes diferirán significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10%.

No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas, en cuyo caso, se comunicará dicha circunstancia al Mercado a través del correspondiente Hecho Relevante.

2.16.5. Declaración de los administradores del Emisor sobre las previsiones o estimaciones.

La información financiera incluida en el apartado 2.16.1 se basa en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, y en la información que posee la Sociedad a la fecha de presentación de este Documento Informativo. Las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el mencionado apartado.

Dicha información financiera incluye estimaciones, proyecciones y previsiones que son, por su naturaleza, inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. No obstante, con la información conocida hasta la fecha, la Sociedad cree que las expectativas que han servido de base para la elaboración de las previsiones y estimaciones son razonables.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad no garantiza las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores ajenos a su control que influyen en los resultados futuros

de la Sociedad, ni por tanto, el cumplimiento de las perspectivas incluidas en el apartado 2.16.1 anterior.

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 22 a 28 de los Estatutos Sociales. Sus principales características son las que se indican a continuación:

Estructura.

De acuerdo con el artículo 22 de los Estatutos Sociales, la Sociedad se encuentra administrada y representada por un Consejo de Administración integrado por el número de miembros que fije la Junta General, con un mínimo de tres y un máximo de siete miembros.

Actualmente, en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad de 2 de febrero de 2018, el número de miembros del Consejo de Administración ha quedado fijado en seis miembros.

Para ser nombrado consejero no se requiere la calidad de accionista.

Además, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, el Gestor Socimi podrá requerir al Consejo de Administración de la Sociedad para que proponga a la Junta General el nombramiento de dos consejeros, otros dos consejeros independientes, así como la designación de un Secretario no consejero. Dichos consejeros podrán ostentar la Presidencia o Vicepresidencia o ser Consejero Delegado de la Compañía.

Por su parte el Gestor de Negocio tendrá derecho a designar 2 representantes en el Consejo de Administración de la Sociedad mientras el Contrato de Gestión de Negocio mantenga su vigencia.

Composición.

En virtud de los acuerdos de la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas celebrada el 5 de enero de 2018, el 16 de enero de 2018, y el 2 de febrero de 2018 y de las reuniones del Consejo de Administración de fecha 5 de enero de 2018 y 16 de enero de 2018, la composición del Consejo de Administración a fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

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

Dña. Esther Colom García	Vocal	Dominical	16 de enero de 2018
D. Ignacio Díaz López	Vocal	Independiente	2 de febrero de 2018
D. Iñigo Dago Elorza	Secretario no consejero	n/a	16 de enero de 2018

El consejero D. Victor Martí Gilabert tiene una participación indirecta del 3,74% del capital de ATOM, al ser titular del 99,9% de GMA, propietario del 3,74% de las acciones de ATOM.

La LSC establece que los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

La Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 16 de enero de 2018 acordó autorizar a D. Victor Martí Gilabert, en virtud del artículo 230 de la LSC, para desempeñar su cargo como Administrador Único de GMA HCI (Gestor de Negocio) y otras sociedades de su grupo, aun cuando su actividad como tal pudiese resultar análoga o complementaria a la que constituye el objeto social de la Sociedad. Así mismo, el Consejo de Administración de la Sociedad de 9 de mayo de 2018 autorizó la adquisición por el Sr. Martí a Amble de un 25% del capital de Dean Management, S.L., empresa cuyo objeto es la explotación de establecimientos hoteleros y que participa al 60% en el capital social de Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L. (arrendataria del hotel Santo Domingo); el Sr. Martí no desarrolla actividad alguna de gestión, representación o dirección ni en Dean Management, S.L. ni en Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L.

Cualquier situación de conflicto de interés que pueda surgir en relación con las situaciones descritas en el párrafo anterior se encuentran sujetas a las disposiciones previstas en la LSC y a lo establecido en el Contrato de Gestión de Negocio. En ese sentido, el artículo 228 y 229 de la LSC impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Duración del cargo.

De acuerdo con el artículo 24 de los Estatutos Sociales, los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante un plazo de seis años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Los consejeros designados por cooptación, en su caso, ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

Adopción de acuerdos.

El artículo 23.5 de los Estatutos Sociales establece que para la adopción de acuerdos bastará el voto favorable de la mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión, salvo que la Ley o los Estatutos Sociales exijan una mayoría superior.

Comisiones del Consejo de Administración.

Tal y como se establece en el artículo 28 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración podrá crear y mantener en su seno con carácter permanente e interno una Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos. Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuyan la Ley o los Estatutos Sociales, corresponderían a la Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos, en su caso, como mínimo las siguientes:

- a) Revisar periódicamente las Políticas de riesgos y proponer su modificación y actualización al Consejo de Administración;
- b) Aprobar la Política de contratación del auditor de cuentas;
- c) Informar a la Junta General de Accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia;
- d) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos;
- e) Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;
- f) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada;
- g) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable;
- h) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría; y
- i) Recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

Además, el Consejo de Administración podrá constituir otros comités o comisiones, con las atribuciones, composición y régimen de funcionamiento que el propio Consejo de Administración determine en cada caso.

La Sociedad constituirá un comité de naturaleza consultiva con funciones de información al Consejo de Administración sobre la evolución del mercado inmobiliario y de propuesta en relación con oportunidades de inversión y desinversión (el “**Comité Consultivo**”). El Comité Consultivo es un órgano externo que no forma parte de los órganos de gobierno de la Sociedad, ni de los equipos de dirección. Este órgano no dispone de capacidad jurídica ni de obrar, ni de facultades de gestión, administración o representación. En todo caso, sus informes y recomendaciones carecerán de carácter vinculante.

El Comité Consultivo estará integrado por accionistas personas físicas o por representantes nombrados al efecto por los accionistas personas jurídicas, titulares de un número mínimo de acciones de la Sociedad que represente al menos el 5% de su capital social. Además, de los miembros electos, el Comité Consultivo contará con dos miembros permanentes, uno designado por Bankinter, que asumirá la Presidencia del Comité Consultivo, y otro designado por GMA, que asumirá la Vicepresidencia. El cargo de miembro electo y de miembro permanente será de carácter gratuito.

Dado el carácter consultivo del órgano, se procurará que el Comité Consultivo adopte sus resoluciones por unanimidad de los miembros concurrentes o representados en la reunión. En el caso de no ser posible la unanimidad, las resoluciones se aprobarán con el voto favorable de la mayoría de los miembros concurrentes o representados. En caso de empate, el Presidente o quien haga sus veces en la reunión, tendrá voto de calidad.

Por otra parte, el Contrato entre Accionistas prevé la constitución de un Comité de Inversiones que formulará las propuestas de inversión y desinversión al Consejo de Administración y le dará cuenta de la evolución de las inversiones existentes, teniendo las siguientes funciones:

- (a) Reporte periódico, mediante la preparación de informes bimestrales para su presentación en las reuniones del Consejo de Administración, donde dará cuenta del estado y evolución de las inversiones existentes y comunicará cualesquiera otros datos relevantes.
- (b) Propuestas de inversión, que presentará tan pronto como las localice, adecuadas a la estrategia de negocio y los objetivos de la Sociedad.

Para el efectivo desarrollo de sus funciones, el Comité de Inversiones se apoyará en los servicios prestados por el Gestor de Negocio y el Gestor Socimi.

El Comité de Inversiones constará de miembros, que serán designados a propuesta de Bankinter (2) y a propuesta de GMA (2), entre los cuales GMA propondrá a un Presidente y un Secretario.

A fecha del Documento Informativo el Comité de Inversiones está constituido, e integrado por los siguientes miembros que fueron nombrados por el Consejo de Administración celebrado el 16 de enero de 2018 (estando pendiente la designación de un miembro a propuesta de GMA):

Consejero	Nombramiento
D. Josep Sala Raduà	16 de enero de 2018
D. Pedro Sagües González-Estrada	16 de enero de 2018
Dña. Arántazu Sánchez Janáriz	16 de enero de 2018

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

Consejeros

La trayectoria y perfil profesional de los consejeros de la Sociedad se describe a continuación:

D. Eduardo Ozaíta Vega.

D. Eduardo Ozaíta Vega ha desarrollado toda su carrera profesional en Bankinter, donde comenzó a trabajar en 1988 como Analista de Riesgos de Grandes Clientes. Tras unos rápidos ascensos por diferentes puestos de responsabilidad, en 2001 asume la dirección de la división de Banca Corporativa. En 2006, ya con rango de Subdirector General, se convierte en director de la región andaluza, y tras cuatro años asumió en diciembre de 2010 la Dirección General de Banca de Empresas y Negocio Internacional, entrando a formar parte del Comité de Dirección. Desde el 1 de enero de 2018 es el Director General de Banca Comercial.

El Sr. Ozaíta es Licenciado en Derecho, Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE-E3), Máster en Dirección Económica Financiera por el Centro de Estudios Financieros de Madrid y *Advanced Management Program* (AMP) por la Wharton School de la Universidad de Pensilvania.

D. Jaime Íñigo Guerra Azcona.

D. Jaime Íñigo Guerra Azcona actualmente es Director General de Bankinter (Director de Banca de Inversión), posición que ocupa desde el año 2013. Entre los años 2004 y 2013, ocupó el cargo de Secretario General de Bankinter (Área Legal, Área Fiscal y Área de Cumplimiento Normativo y Corporativo). Previamente, desempeñó el cargo de Secretario del Consejo y Director de Servicios Jurídicos del ICO. Además, D. Jaime Íñigo Guerra Azcona es Abogado del Estado, en excedencia desde el año 2002.

El Sr. Guerra es licenciado en Derecho y Empresariales (E-3) por la Universidad Pontificia Comillas (ICADE) y PLD (*Program for Leadership Development*) por Harvard Business School (Boston-MASS).

D. Víctor Martí Gilabert.

D. Víctor Martí Gilabert es Presidente/CEO de GMA HCI y responsable de supervisar el día a día de las operaciones de GMA HCI, así como de definir las estrategias de inversión y su ejecución. Anteriormente ha sido Socio Director de Horwath HTL durante 19 años. Durante esta etapa, ostentó diferentes posiciones directivas en las oficinas de Andorra, España, Portugal, Reino Unido, Brasil...etc. Fue también miembro del International Board de Horwath HTL representando Europa, África (EMEA), y Oriente Medio. En el año 2006, recibió el reconocimiento de Crowe Horwath HTL International por el excepcional crecimiento de la Firma de Horwath HTL España.

Inició su carrera profesional en el entorno de empresas familiares del sector turístico, lo que le permitió conocer el sector hotelero, del ocio y la restauración en todos sus niveles. En sus más de 25 años de experiencia profesional, ha trabajado en las diferentes áreas del negocio y en todo el ciclo de un proyecto: desde la expansión hasta la operación.

El Sr. Martí realizó estudios de Turismo en Barcelona, es graduado en Alta Dirección de Empresas por IESE (Universidad de Navarra-Harvard University), así como en Theme Parks Management por la Universidad de Cornell-New York.

D. Antonio Riestra Pita

D. Antonio Riestra Pita comenzó su carrera profesional en el año 1977 en Uralita (Grupo March). Entre los años 1985 y 2002 fue Director General de Uralita Internacional, S.A. (Comercio Internacional, Trading, Project Finance), siendo a su vez entre los años 1995 y 2000 Director General de Uraiego, S.A. (Sector industrial y proyectos de regadío). En 2002 y hasta 2012 desempeñó sus funciones como Consultor de Urbanismo (suelo) en Coindeco, S.L. Con posterioridad fue Consultor de Urbanismo y Patrimonial (AR&P asesores) entre los años 2012 y 2014, y es desde 2011 Presidente de la empresa familiar "José Arechabala Intl. Ltd." (Vaduz) (Industria destiladora y productora de azúcar en Cuba desde 1878).

El Sr. Riestra es Ingeniero de Caminos Canales y Puertos (1975) por la Escuela de Caminos de Madrid y cuenta con un Curso de posgrado de Financiación de empresas constructoras (Juan Miguel Villar Mir). PDG del IESE (1987-1988) en Madrid.

Dña. Esther Colom García

Dña. Esther Colom García es responsable de la Asesoría Jurídica de GMA HCI. Previamente fue durante más de seis años abogado de la asesoría jurídica de Metrovacesa, S.A. (hoy Merlin Properties SOCIMI, S.A.) - cotizada en el Ibex 35 -, y con anterioridad, formó parte de las asesorías jurídicas de diferentes compañías inmobiliarias, como entre otras Altamira Santander Real Estate, S.A. Cuenta con más de 15 años de experiencia en la gestión integral de activos inmobiliarios durante todo el ciclo, desde la compra de suelo hasta su transformación y entrega como producto final, así como en el asesoramiento de todo tipo de operaciones de inversión de activos

La Sra. Colom es licenciada en Derecho Jurídico-Comunitario por la Universidad San Pablo CEU, habiendo cursado también el primer curso de Doctorado. Es socia de WIRES (Women in Real Estate) y participa en mesas redondas y ponencias del sector.

D. Ignacio Díaz López

D. Ignacio Díaz López es socio fundador y Director General de Otels Hospitality Services, S.L., empresa de consultoría dirigida al sector hotelero.

El Sr. Díaz es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Madrid (1986) y auditor de cuentas. Con anterioridad, fue Director Corporativo de Auditoría Interna del grupo NH Hoteles (2006 a 2013), Director Financiero y miembro del equipo de gestión fundador de Gocco Confec, S.A. (2000 a 2005). Socio fundador responsable de negocio de la sociedad de asesoría financiero fiscal ADM, S.L. (1994-2000), Director Financiero y de Auditoría del grupo hotelero Oasis (1991 a 1994), y auditor senior en Arthur Andersen Auditores (1988 a 1991).

Además se encuentra presente en el Consejo de Administración, sin el cargo de consejero, el secretario del mismo:

D. Iñigo Dago Elorza

D. Iñigo Dago Elorza es socio del Departamento Mercantil de Ramón y Cajal Abogados desde el año 2015. Tiene una amplia experiencia profesional, tanto en el sector público como en el sector privado.

Abogado del Estado, actualmente en excedencia. Durante sus más de diez años en el sector público ha ocupado cargos de diversos cargos: Responsable de la Abogacía del Estado en la Secretaría General de Comunicaciones, Secretario del Consejo de Administración del Ente Público RETEVISION y, también, Secretario del Consejo de Administración de la empresa pública Alimentos y Aceites, S.A., entre otros. En el sector privado ha ejercido como Secretario General de la Asociación Española de la Industria Eléctrica, Secretario General de Consejo de Administración y Director de la Asesoría Jurídica de SOGECABLE, S.A., Secretario General de Consejo de Administración y Director de la Asesoría Jurídica de Promotora de Informaciones, S.A., (PRISA). Además, antes de su incorporación a Ramón y Cajal Abogados, fue Socio fundador y Secretario del Consejo de Administración de Vitruvio Real Estate Socimi.

El Sr. Dago es licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid (1981-1986) y Abogado del Estado desde marzo de 1989.

Comité de Inversiones

La trayectoria y perfil profesional de los miembros del Comité de Inversiones de la Sociedad se describe a continuación:

D. Josep Sala Raduà

D. Josep Sala Raduà es especialista en Inversiones en materia de capex, reformas y obras en GMA. Focalizó sus estudios en Administración de Empresas en el Instituto Químico de Sarrià, además de haberse graduado en ingeniería por la Universidad Autónoma de Barcelona teniendo una doble vertiente técnico empresarial que le da gran versatilidad en un amplio abanico de proyectos. Inicio su carrera como analista en HorwathHTL trabajando en varios proyectos de relevancia en la división de Asset Management dentro de la firma. En 2015 se incorpora a GMA, donde llegó a gestionar la reforma de 2.500 habitaciones y un presupuesto de más de 42 millones de euros en 6 meses. Durante 2016 y 2017, ha coordinado los planes de capex e inversiones en reformas de varios portafolios hoteleros, que sumados llegan a un valor total de más de 400 millones de euros. En febrero de 2017 asume además el papel de administrador de una de las filiales del grupo GMA especializada en la prestación de servicios de Asset Management a portafolios hoteleros.

D. Pedro Sagüés González-Estrada

D. Pedro Sagüés González-Estrada es actualmente Managing Director y responsable de Fondos de Inversión Alternativa de la Unidad de Banca de Inversión de Bankinter. Cuenta con 20 años de experiencia en Banca de Inversión, habiendo sido responsable de Fusiones y Adquisiciones en Bankinter (2011-2016), Director de Corporate Finance de Socios Financieros (2008-2011) y Espíritu Santo Investment (2005-2011), Gerente de Desarrollo Corporativo y RR.II. de Telefónica New Media - Antena 3 TV (2001-2005) y Analista de Corporate Finance de Citigroup (1998-2001).

El Sr. Sagüés es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE) y executive MBA por el IE Business School.

Dña. Arántzazu Sánchez Janáriz

Dña. Arántzazu Sánchez Janáriz es Directora de la Unidad de Activos Inmobiliarios de Bankinter, encargada de la desinversión entre otros de los activos adjudicados del banco. Tiene una amplia experiencia en el sector inmobiliario, con más de 20 años trabajando en el mismo. Ha ocupado diversos puestos de dirección y gestión inmobiliaria, entre otros la Dirección de la Asesoría Jurídica Zona Sur en Ferrovial Inmobiliaria (1998-2001), Directora de la Asesoría Jurídica y miembro Consejo de Administración de El Reino de Don Quijote, Gerente de la Zona Centro en Acciona Inmobiliaria (2004-2009) y Dirección de la Territorial Centro en Banco Santander-Altamira (2009-2015), gestionando una cartera de 2.200 millones de euros.

La Sra. Sánchez es licenciada en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid, Master en Urbanismo por la U.A.M.- Catedra Pablo de Olavide.

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

El artículo 26 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece el régimen de retribución de los Consejeros según su clasificación:

- Los consejeros independientes, en su condición de tales, tendrán derecho a recibir dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración consistentes en una asignación fija anual ya sea dineraria o en especie.
- Los consejeros dominicales y los consejeros que tengan la consideración de otros externos no percibirán ninguna retribución por el ejercicio de las funciones que les corresponde desarrollar por su pertenencia al Consejo de Administración.
- Los consejeros que desarrollen funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir la retribución que por el desempeño de dichas responsabilidades se prevea en el contrato celebrado a tal efecto entre el consejero y la Sociedad. Corresponde al Consejo de Administración fijar la retribución de los Consejeros por el desempeño de las funciones ejecutivas y aprobar, con la mayoría legalmente exigible, los contratos de los consejeros ejecutivos con la Sociedad, que deberán ajustarse a la política de remuneraciones aprobada por la Junta General y a los términos previstos en la Ley.

El importe total máximo que podrá satisfacer la Sociedad al conjunto de sus consejeros en su condición de tales no excederá la cantidad que a tal efecto determine la Junta General de accionistas, la cual sólo podrá modificarse de conformidad con lo dispuesto por la legislación aplicable.

El Consejo fijará en cada ejercicio el importe concreto a percibir por cada uno de los miembros del mismo de acuerdo con la política de remuneraciones de los consejeros, pudiendo graduar la cantidad a percibir por cada uno de ellos en función de su pertenencia o no a órganos delegados del Consejo, los cargos que ocupe en el mismo, o en general, su dedicación a las tareas de administración o al servicio de la Sociedad. El Consejo procurará que las retribuciones sean moderadas en función de las exigencias del mercado.

Los consejeros verán reembolsados los gastos de desplazamiento justificados que origine la asistencia a las sesiones del Consejo de Administración y de las comisiones de las que formen parte.

La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.

Con fecha 16 de enero de 2018 la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad aprobó la cuantía global máxima de los consejeros por su condición de tales, con carácter indefinido en tanto la Junta General no acuerde otra cosa. Esta cantidad quedó fijada en 20.020 euros al año y la distribución de la misma entre los consejeros se establecerá por decisión del Consejo de Administración.

Con fecha 28 de junio de 2018 el Consejo acordó la distribución del importe total a percibir por el mismo mediante una remuneración a favor de los consejeros que tengan la condición de independientes por un importe de 1.430 euros por reunión presencial del Consejo de Administración en concepto de dietas individuales de asistencia.

Además, la Sociedad no ha aprobado sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones. La Sociedad tampoco ha aprobado cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene empleados. En sentido, para el desarrollo de su objeto social la Sociedad suscribió los Contratos de Gestión descritos en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo con el Gestor Socimi y el Gestor de Negocio.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social.

A la fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial de ATOM es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Bankinter S.A.	1.330.000	1.330.000	5,36%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	500.000	500.000	2,01%
<i>Subtotal Grupo Bankinter</i>	<i>1.830.000</i>	<i>1.830.000</i>	<i>7,37%</i>
Global Myner Advisors Capital Investment, S.L. ^(*)	930.000	930.000	3,74%
Alcor Sociedad Estratégica, S.L.	1.260.000	1.260.000	5,07%
Terrenos y edificaciones Dosrius, S.L.U.	1.260.000	1.260.000	5,07%
Mistral Iberia Real Estate, S.A.	1.280.000	1.280.000	5,15%
Resto (627 accionistas)	18.277.500	18.277.500	73,60%
Total	24.837.500	24.837.500	100,00%

(*) Propiedad en un 99,99% del capital de D. Victor Martí Gilabert, consejero de ATOM.

En la Sociedad existen 633 accionistas, representando aquellos con una participación (directa o indirecta) igual o superior al 5% el 26,40% del capital, teniendo en cuenta que (tal como se indica en el apartado 3.5 del presente Documento Informativo) Bankinter S.A. y Global Myner Advisors Capital Investment S.L. (los “**Accionistas de Referencia**”) en virtud del Contrato entre Accionistas que tienen

suscrito 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.

Tal como se señala en el apartado 2.17.1 del presente Documento Informativo, el consejero D. Victor Martí Gilabert tiene una participación indirecta del 3,74% del capital de ATOM, al ser titular del 99,9% de GMA, propietario del 3,74% de las acciones de ATOM. Ningún otro consejero de la Sociedad tiene participación directa o indirecta en el capital de la misma.

El capital restante de la Sociedad está distribuido entre 18.277.500 acciones (73,60% del total) que son titularidad de 627 accionistas con una participación directa e indirecta inferior al 5%.

2.20. Declaración sobre el capital circulante.

La Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, ésta dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa.

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el MAB.

Se adjunta como Anexo VIII el “Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad” aprobado por el Consejo de Administración de ATOM el día 7 de noviembre de 2018.

2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.

El Consejo de Administración de ATOM en reunión celebrada el día 7 de noviembre de 2018, aprobó el reglamento interno de conducta de la Sociedad en materias relativas a los mercados de valores (el “**Reglamento Interno de Conducta**”). El mismo ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.atomhoteles.com).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes en sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores.

El contenido del Reglamento Interno de Conducta se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores.

2.23. Factores de riesgo.

El negocio, las actividades y los resultados de ATOM y su Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, tal y como se describe a lo largo de este Documento

Informativo, 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 disponible en cada momento, los accionistas y/o los potenciales inversores deben tener en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este apartado 2.23. 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 contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los posibles inversores en acciones del Emisor deben leer cuidadosamente esta sección junto con el resto del DIIM. 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.

En relación con el contenido de las secciones incluidas en este apartado 2.23, se ha considerado conveniente distinguir entre, los riesgos relativos a la financiación de la Compañía (punto 2.23.1), los riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad (punto 2.23.2), los riesgos relacionados con la actividad de la Compañía (punto 2.23.3), los riesgos asociados al sector inmobiliario y hotelero (punto 2.23.4), los riesgos de carácter fiscal (punto 2.23.5), y los relativos a las acciones del Emisor (punto 2.23.6).

2.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Compañía.

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

El Grupo ATOM tiene suscritos 3 préstamos con entidades financieras que cuentan con garantía hipotecaria y determinadas garantías reales, tal y como se detalla en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

El importe total de las “Deudas a largo plazo” (221.720.334 euros) y “Deudas a corto plazo” (2.985.857 euros) con entidades de crédito registrado en el balance de situación consolidado auditado a 31 de

julio de 2018 asciende a 224.706.191 euros, importe que representa un apalancamiento del 46,47%, calculado como el saldo neto contable de la financiación con entidades de crédito sobre el valor de los activos, teniendo en cuenta el porcentaje propiedad del Grupo (483.500.000 euros), de acuerdo con el informe emitido por EY con fecha 26 de septiembre de 2018.

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, los cuales se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo. Tales circunstancias podrían tener un impacto material negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la variación en los tipos de interés.

En lo relativo a los tipos de interés, a 31 de julio de 2018 el 96,73% (217.355.662 euros) del saldo neto contable total de las deudas del Grupo con entidades de crédito (224.706.191 euros) se encuentra referenciado a tipos de interés variable. No obstante, tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, el Grupo ATOM con el objetivo de reducir este riesgo ha formalizado una permuta sobre tipo de interés para asegurarse un tipo de interés fijo para el Euribor, por un importe nominal de 152.896.000 euros, es decir, el 70,34% del saldo total de las deudas del Grupo a tipo de interés variable con entidades de crédito a 31 de julio de 2018.

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

Riesgo por la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.

Existe el riesgo de que la Sociedad, Atom Iberia o New Sanom generen beneficios pero no tengan suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen de SOCIMI. Si la Sociedad, Atom Iberia o New Sanom no tuvieran suficiente caja, podrían verse obligadas a satisfacer en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad, Atom Iberia o New Sanom podrían solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

2.23.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.

Riesgo como consecuencia de que la Sociedad ha sido recientemente constituida.

Aunque la Sociedad ha diseñado e implantado controles financieros, sistemas y procedimientos de información con vistas a reforzar su gobierno corporativo y a dar puntual cumplimiento a sus obligaciones de información como sociedad con sus acciones incorporadas a un sistema multilateral de negociación, la reciente constitución de la Sociedad hace que estos controles y sistemas aún no hayan podido someterse a prueba en un entorno real, por lo que no existe ninguna certeza de que en la práctica vayan a funcionar según fueron concebidos. Por consiguiente, no se puede asegurar que la Sociedad vaya a ser capaz de proporcionar a los inversores, en tiempo y forma, la información financiera o de otro tipo esperada.

Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está gestionada externamente.

Según se indica en el apartado 2.6.1 de este Documento Informativo, la actividad de la Sociedad y su Grupo está gestionada externamente por: (i) Bankinter como Gestor Socimi, de acuerdo al Contrato de Dirección y Gestión Estratégica; y (ii) GMA HCI como Gestor de Negocio, según los términos del Contrato de Gestión de Negocio. Asimismo, los Gestores están facultados para requerir al Consejo de Administración para que proponga a la Junta General el nombramiento o sustitución de los consejeros de la Sociedad.

En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de su negocio dependerá de la actuación de los Gestores y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio para definir la estrategia de la misma, así como de su capacidad para gestionar una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que los Gestores vayan a tener éxito a la hora de ejecutar la estrategia establecida para la misma. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de ellos (o cualquier otro gestor que pueda sustituirles en el futuro) podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de que los intereses de los Gestores pueden diferir de los intereses del resto de accionistas de la Sociedad.

GMA HCI y Bankinter (Gestor de Negocio y Gestor Socimi respectivamente de la Sociedad), podrían desarrollar otras actividades que se solapasen en mayor o menor medida con los servicios a prestar a la Compañía. Cualquiera de tales actividades presentes y futuras de GMA HCI o Bankinter, incluyendo la constitución, y/o el asesoramiento a otros vehículos de inversión, puede conllevar tiempo y recursos sustanciales y puede dar lugar a conflictos de interés, lo que, a su vez, podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

No obstante, los Gestores se han comprometido en los Contratos de Gestión a informar a la Sociedad desde que tenga conocimiento de cualesquiera situaciones y operaciones que pudieran dar origen a una situación de conflictos de interés.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se indica en el apartado 2.6.1. y en los Anexos VI y VII de este Documento Informativo, en los Contratos de Gestión existen cláusulas y salvaguardas destinadas a evitar posibles situaciones de conflicto de interés (incluyendo, en determinadas circunstancias, la necesaria aprobación por parte del Consejo de Administración de la Sociedad) y, en particular, (i) la exclusividad del Gestor de Negocio con la Sociedad, en virtud de la cual no podrá prestar a terceros servicios similares a los realizados para ATOM (salvo las excepciones indicadas en el apartado 2.6.1 para el Contrato de Gestión de Negocio), y (ii) el Derecho de Ofrecimiento Preferente con el que cuenta la Sociedad, en virtud del cual hasta el 2 de febrero de 2020 el Gestor de Negocio está obligado a comunicar exclusivamente a ATOM cualquier oportunidad de inversión en Establecimientos Hoteleros ubicados en España o Portugal de que tenga conocimiento de tal forma que la Sociedad pueda analizar la oportunidad de inversión y comunicar al Gestor de Negocio si desea invertir o no.

Riesgo de conflicto de interés de los consejeros de la Sociedad.

Tal como se indica en el apartado 2.17.1 del presente Documento Informativo, el consejero de la Sociedad D. Victor Martí Gilabert fue autorizado por la Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 16 de enero de 2018 para desempeñar su cargo como Administrador Único de GMA HCI (Gestor de Negocio) y otras sociedades de su grupo, aun cuando su actividad como tal pudiese resultar análoga o complementaria a la que constituye el objeto social de la Sociedad. Así mismo, el Consejo de Administración de la Sociedad de 9 de mayo de 2018 autorizó la adquisición por el Sr. Martí a Amble de un 25% del capital de Dean Management, S.L., empresa cuyo objeto es la explotación de establecimientos hoteleros y que participa al 60% en el capital social de Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L. (arrendataria del hotel Santo Domingo); el Sr. Martí no desarrolla actividad alguna de gestión, representación o dirección ni en Dean Management, S.L. ni en Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L.

También cabe destacar que el Gestor Socimi puede requerir al Consejo de Administración de la Sociedad para que proponga a la Junta General el nombramiento de 2 consejeros y otros 2 consejeros independientes, y a su vez el Gestor de Negocio tiene derecho a designar a 2 representantes en el Consejo.

Cualquier situación de conflicto de interés que pueda surgir se encuentra sujeta a las disposiciones previstas en la LSC y a lo establecido en el Contrato de Gestión de Negocio. En ese sentido, el artículo 228 y 229 de la LSC impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de participar en la deliberación y votación de los acuerdos o decisiones en los que él o una persona vinculada a él tengan un conflicto directo o indirecto.

Los conflictos de interés que la Sociedad no fuese capaz de resolver podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo por la dependencia de determinadas personas clave en la gestión de la Sociedad.

La capacidad de la Sociedad para lograr sus objetivos depende significativamente de la pericia de los equipos de gestión, en particular, de los miembros del equipo del Gestor de Negocio, y especialmente de D. Victor Martí Gilabert (Administrador Único del Gestor de Negocio y consejero de ATOM, cuyo perfil profesional se detalla en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo). Por ello está establecido que el Gestor de Negocio no podrá sustituir al Sr. Martí del Equipo de Gestión de Negocio sin el previo consentimiento del Consejo de Administración de la Sociedad.

Si bien los Contratos de Gestión prevén mecanismos para garantizar que los equipos de gestión estén formados por profesionales con la experiencia y las aptitudes necesarias, cualquiera de los miembros de los equipos de gestión podría dejar de prestar sus servicios debido, por ejemplo, a su fallecimiento o incapacidad, así como a su despido o dimisión. Además, diversos acontecimientos que no se encuentran enteramente bajo el control de la Sociedad o de los Gestores, tales como la situación financiera de los propios Gestores o la realización de adquisiciones o cambios de sus políticas o estructuras internas podrían, a su vez, influir en su capacidad para retener a los miembros del equipo de gestión.

Aunque los Contratos de Gestión prevén la obligación de sustituir, en la mayor brevedad posible, a cualquier miembro del equipo gestor en caso de salida o falta de disponibilidad, no se puede garantizar que los Gestores sean capaces de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia en el mercado inmobiliario o con las relaciones similares en dicho mercado. Incluso en caso de que se encontrase personal alternativo, la transición de esas personas a los Gestores podría llevar tiempo y podría ser costosa y no tener éxito en última instancia.

En ese sentido, y sin perjuicio de las medidas adoptadas por la Sociedad, la salida por cualquier motivo de un miembro de los equipos de los Gestores podría tener un efecto desfavorable en la capacidad de los Gestores para lograr los objetivos de la Sociedad.

Riesgo relacionado con la subcontratación que, en su caso, lleven a cabo los Gestores.

Conforme a los Contratos de Gestión, los Gestores tienen derecho, en determinadas circunstancias, a subcontratar con terceros parte de los servicios a prestar a la Sociedad y su Grupo. Aunque en tales circunstancias los Gestores seguirán siendo los responsables principales frente a la Sociedad por la prestación de estos servicios de conformidad con los Contratos de Gestión, sin perjuicio del derecho de repetición en determinados casos, la Sociedad no puede garantizar que dichos terceros presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en los Contratos de Gestión, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado del posible coste de resolución de los Contratos de Gestión.

Los Contratos de Gestión establecen una duración inicial de 7 años desde la Ampliación de Capital, sin perjuicio de su posible prórroga tácita anual hasta un máximo de 3 años. Sin embargo, los

Contratos de Gestión prevén una serie de circunstancias en las que se podrá instar la resolución de los referidos contratos (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo). Dichas resoluciones, dependiendo de los casos particulares, podría dar derecho a los Gestores a recibir importes relevantes. Esta circunstancia podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

2.23.3. Riesgos relacionados con la actividad de la Compañía.

Riesgo de concentración en el sector hotelero.

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición directa o indirecta de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y explotación como Establecimientos Hoteleros. En este sentido, los resultados de la Sociedad están en gran medida expuestos a la evolución del sector hotelero y a la situación turística de España.

El sector en el que opera la Sociedad es de naturaleza cíclica y es sensible a la situación económica general (véase factor de riesgo “Riesgo relacionado con la coyuntura económica o política internacional, nacional y regional” y factor de riesgo “Riesgo derivado de que el sector hotelero sea cíclico”). Los factores que afectan, entre otros, a dicho sector son: (i) la competencia (dado que es un sector altamente competitivo y fragmentado en el que operan diversas compañías especializadas, nacionales e internacionales—véase factor de riesgo “Riesgo derivado de la alta competencia del sector hotelero”); (ii) los cambios demográficos tales como una modificación en los patrones de viaje o en los patrones estacionales; (iii) la inestabilidad política; (iv) las acciones terroristas y militares; (v) la climatología; (vi) el nivel de empleo; y (vii) la disponibilidad y el coste del crédito.

Si el sector turístico y el segmento hotelero se viesen afectados negativamente, 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 en condiciones más favorables sus actuales contratos de arrendamiento, incumplimientos o la resolución de los mismos. Adicionalmente, la mayoría de los contratos de arrendamiento de los hoteles de la Sociedad contienen cláusulas que contemplan un componente variable en las rentas pactadas en función de determinados ingresos obtenidos por sus arrendatarios. Por tanto, cualquier descenso en la actividad turística en las ciudades donde se encuentran los hoteles propiedad la Sociedad que afectara a la ocupación de los mismos podría reducir directamente los ingresos de la Sociedad y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

No obstante, hay que mencionar que, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, en todos los contratos de arrendamiento de hoteles suscritos por el Grupo cuya renta es variable está establecido un importe de renta mínimo anual.

Adicionalmente, en todos los hoteles (salvo en el Santo Domingo) el Grupo cuenta con una cobertura de pérdida de beneficios por importe de los alquileres durante 36 meses (12 meses en el hotel Costa

Ballena) en virtud de las correspondientes pólizas de seguro (con una cantidad máxima asegurada 71,6 millones de euros).

Riesgo de concentración del negocio en España.

Según la política de inversión de la Sociedad, la mayor parte de su actividad se desarrollará en España (actualmente es el 100%), razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de dicho país, así como a la situación económica de las regiones donde estén localizados los hoteles. La Sociedad desconoce cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica.

Cualquier cambio desfavorable que afecte a la economía española o a la economía de las regiones donde estén localizados los hoteles, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo de concentración en determinados operadores hoteleros.

Tal y como se indica en el apartado 2.10 del presente Documento Informativo, los principales operadores de los hoteles del Grupo ATOM son (i) el grupo Meliá, que tiene arrendados 6 hoteles, que suponen el 47,6% del valor total de la cartera de inmuebles, y cuyas rentas en 2019 se estima alcancen aproximadamente el 48,6% de la renta total, y (ii) el grupo Hotusa, que tiene alquilados 2 hoteles, que representan el 12,6% del valor total de la cartera, y cuyos ingresos se situarían entorno al 12,9% de la renta total de hoteles y locales en 2019.

Cualquier cambio desfavorable que afecte a estos operadores hoteleros podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo de contraparte asociado a los contratos de arrendamiento de los activos hoteleros.

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y explotación de activos hoteleros, lo que incluye la compra y la venta de estos activos inmobiliarios directamente o a través de sociedades participadas, así como su explotación en arrendamiento mediante contratos suscritos con operadores hoteleros, entre los que destaca el grupo Meliá y el grupo Hotusa (tal como se indica en el apartado 2.10 del presente Documento Informativo).

Si bien la práctica totalidad de los inmuebles del Grupo se encuentran actualmente arrendados a largo plazo, en caso de que la Sociedad y su Grupo no consiguiese renovar los contratos de arrendamiento a su vencimiento o la renovación de dichos contratos se realizase en términos menos favorables para el Grupo ATOM, así como en caso de que no se consiguiesen nuevos arrendatarios (operadores hoteleros) o se produjese la resolución anticipada de los mismos, se podría producir una disminución

significativa de los ingresos del Grupo, y el valor de las propiedades podría disminuir considerablemente.

Además, a pesar de que el Grupo selecciona operadores de reconocido prestigio e incluye determinadas protecciones en los correspondientes contratos de arrendamiento, el Grupo se expone al riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios (operadores hoteleros), lo que podría suponer un incumplimiento de sus obligaciones de pago con el Grupo, produciéndose, por tanto, una disminución en los ingresos del Grupo o un retraso en el cobro de los mismos.

Todos estos factores podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgos derivados de la gestión que realicen los operadores de los establecimientos hoteleros.

Parte de los ingresos del Grupo dependen de la gestión que realicen los operadores, todo ello en la medida en que 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 los arrendatarios. No obstante, hay que mencionar que, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, en todos los contratos de arrendamiento cuya renta es variable está establecido un importe de renta mínimo anual.

Asimismo, los gastos asociados a la tenencia y gestión de inmuebles (costes de reparación, gestión y mantenimiento, seguros, tasas e impuestos) podrían verse incrementados de forma inesperada. Sin perjuicio de que la mayor parte de estos gastos se repercuten a los arrendatarios (operadores hoteleros), estos incrementos podrían provocar una pérdida de competitividad del Grupo en el sector y limitaría las renovaciones de contratos o la entrada de nuevos arrendatarios.

Todos estos factores podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgos inherentes a la inversión en bienes inmuebles.

Los ingresos obtenidos por el Grupo ATOM de sus activos inmobiliarios, así como el valor de los mismos, pueden verse desfavorablemente afectados de forma sustancial por diversos factores inherentes a la inversión en dichos tipos de bienes, entre los que se citan, con carácter meramente enunciativo los siguientes:

- (i) menor demanda en el mercado subyacente (en el caso de la Sociedad y su Grupo, el mercado turístico español);
- (ii) descensos de las rentas por contratos con componente variable con operadores hoteleros (no obstante, hay que señalar que, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, en todos los contratos del Grupo cuya renta es variable está establecido un importe mínimo anual;

- (iii) descenso de los ingresos o incremento de los gastos de explotación en aquellos hoteles cuyo contrato de arrendamiento prevé una reducción de la renta en caso de cambio de ciclo o que el Gross Operating Profit sea negativo, tal y como se indica en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo;
- (iv) incremento de los costes o las necesidades de efectivo sin un aumento correspondiente de la facturación (como por ejemplo desembolsos imprevistos que afecten a las propiedades y que no puedan ser recuperados de los operadores);
- (v) incremento de los impuestos y tasas que gravan los bienes inmuebles (como puede ser el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o la tasa de basuras) así como de los demás costes y gastos vinculados a la propiedad de bienes inmuebles no repercutibles por la Sociedad y su Grupo (tales como seguros y gastos de comunidad);
- (vi) participación en comunidades de propietarios tanto el hotel AC Baqueira como el AC General Álava (encontrándose de esta forma sujetos al régimen de mayorías establecido en la Ley para la adopción de acuerdos referidos al correspondiente inmueble) y en 1 entidad urbanística de conservación el hotel Alegria Costa Ballena (debiendo, por tanto asumir las cuotas de conservación giradas por la referida entidad);
- (vii) consecuencias negativas derivadas de la falta de declaración o de identidad de las descripciones y superficies declaradas en el catastro y en los correspondientes registros de la propiedad con la realidad física de los activos hoteleros o de algunas de las fincas que conforman los mismos;
- (viii) retrasos en la recepción de las rentas, la terminación de contratos de arrendamiento o el retraso en desalojar un arrendatario podría dificultar o retrasar la venta o rearrendamiento de los activos.

Si los ingresos que el Grupo ATOM obtiene de los operadores hoteleros o el valor de sus propiedades inmobiliarias se ven afectados desfavorablemente por cualquiera de los anteriores factores (o por otros factores), esto podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo por la relativa iliquidez de los activos hoteleros que puede afectar a la realización de las desinversiones.

Las inversiones en activos hoteleros pueden ser relativamente ilíquidas como consecuencia, entre otras razones, de la relativa falta de amplitud del mercado inversor, así como por la complejidad y la cantidad significativa de tiempo y costes soportados para completar operaciones inmobiliarias. Dicha iliquidez puede limitar la capacidad de la Sociedad para enajenar activos en un momento temporal adecuado y/o a precios satisfactorios, así como obligar a la Sociedad a mantener los activos inmobiliarios en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto

Por tanto, la capacidad de la Sociedad para modificar la composición de su cartera inmobiliaria en respuesta a cambios coyunturales, económicos u otros factores, podría verse limitada, lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo por posibles pérdidas o reclamaciones derivadas de contingencias o riesgos (identificados o no) de los activos del Grupo.

Antes de adquirir, directa o indirectamente, cualquier bien inmueble, los Gestores, en nombre de la Sociedad, llevan a cabo un análisis previo (*due diligence*) de la inversión propuesta. Este análisis incluye, entre otros, estudios técnicos, informes jurídicos y valoraciones de la propiedad. Sin perjuicio de que los vendedores excluyen toda responsabilidad por vicios ocultos, es posible que ciertos daños o defectos de calidad pudieran no observarse, o que el alcance de este tipo de problemas no fuese totalmente evidente y/o que los defectos no se hiciesen evidentes hasta un momento posterior a su adquisición.

En la medida en que la Sociedad, los Gestores u otros terceros infravaloren o no detecten las contingencias asociadas a la inversión en cuestión, el Grupo ATOM puede incurrir, directa o indirectamente, en responsabilidades imprevistas o por un importe superior al previsto, tales como defectos en la titularidad, pagos o reclamaciones vinculados a litigios preexistentes, dificultades para obtener permisos que permitan el uso del inmueble según lo previsto, y contingencias o responsabilidades medioambientales, estructurales u operativas que requieran solución.

Aunque el Grupo puede contar con mecanismos contractuales de protección frente a contingencias y responsabilidades identificadas o no en el momento de la adquisición, no puede afirmarse que dicha protección contractual resulte siempre ejecutable o suficiente. Así, los derechos de repetición que el Grupo pueda tener frente a aquellos terceros de los que adquirió los activos pueden no resultar ejercitables debido, entre otros motivos, al vencimiento de períodos de garantía, al transcurso de los plazos de caducidad aplicables, a la insolvencia del vendedor o a la ausencia de pruebas sobre el conocimiento que dicho vendedor tenía o debería haber tenido sobre el correspondiente defecto o contingencia.

En ese sentido, todo análisis previo que no detecte dichos vicios, contingencias o riesgos puede dar lugar a la adquisición de activos que no se ajusten a la estrategia de inversión de la Sociedad o que no cumplan las proyecciones financieras u operativas realizadas sobre los mismos lo que, a su vez, podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo

Riesgo por retraso o, en su caso, por la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios del Grupo.

El Grupo ATOM y/o los arrendatarios de sus activos inmobiliarios están obligados a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones, tales como licencias de primera ocupación, obras, actividad y apertura. Además, el Grupo podría estar obligado, en determinadas circunstancias, como por ejemplo cuando se acometen modificaciones estructurales, a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, el Grupo ATOM podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios. Todo ello podría tener un impacto sustancial

negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y su Grupo.

Riesgo laboral asociado a la explotación de los activos hoteleros.

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

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

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

Riesgo de daños en relación con los activos inmobiliarios y de pérdidas derivadas de siniestros no cubiertos con las pólizas de seguro.

La Sociedad dispone de un seguro que cubre los daños de sus activos inmobiliarios, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Los activos inmobiliarios del Grupo están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas ya sean naturales o no. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste de los seguros contratados, el Grupo experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Asimismo, el Grupo podría ser responsable de los costes de reparación asociados a daños causados por riesgos no cubiertos o por deudas u obligaciones financieras relacionadas con sus propiedades. Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios.

Los contratistas o subcontratistas con los que contrate la Sociedad y su Grupo (entre otras circunstancias, para la renovación de sus propios activos inmobiliarios) son generalmente empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo. No obstante, y sin perjuicio de que la Sociedad supervisa sus actividades, éstos podrían no cumplir con

sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en plazo lo convenido, dando lugar a que el Grupo tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes.

Adicionalmente, existen algunos incumplimientos por parte del contratista de la normativa laboral y de seguridad social que podrían conllevar la asunción de responsabilidad por parte del Grupo ATOM por dicho incumplimiento, sin perjuicio del derecho de repetición en su caso contra el contratista.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo general de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Tal como se indica en el apartado 2.12.4 del Documento Informativo, el Grupo no se halla incurso en la actualidad en ninguna reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del mismo.

No obstante, la Sociedad y su Grupo podrían verse afectadas en el futuro por reclamaciones judiciales o extrajudiciales, incluyendo los posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por el Grupo, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. No obstante, la Sociedad en algunos casos podría conservar una acción de repetición contra estos terceros.

La Sociedad dispone de un seguro que cubre los costes legales o daños potenciales contra la Sociedad ante determinados supuestos de daños relacionados con sus activos inmobiliarios (véase factor de riesgo “Riesgo de daños en relación con los activos inmobiliarios y de pérdidas derivadas de siniestros no cubiertos por las pólizas de seguro”). No obstante, dicho seguro podría no cubrir dichos daños o no ser suficiente para cubrir dichos costes o no renovarse en condiciones comerciales aceptables y la entidad aseguradora podría, eventualmente, denegar la cobertura ante cualquier reclamación futura.

Estas reclamaciones o cualesquiera otras relacionadas con las actividades del Grupo podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo de no cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

Tal como se detalla en los apartados 1 y 2.16 del presente Documento Informativo, la Sociedad ha incluido previsiones o estimaciones para los ejercicios 2018 y 2019. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, la materialización de las asunciones contempladas.

Las estimaciones se basan en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, así como en la información que posee la Sociedad a la fecha del presente DIIM. En este sentido, las alteraciones

que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el referido apartado. Adicionalmente, dicha información financiera incluye estimaciones, proyecciones y previsiones que son, por su naturaleza, inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. Asimismo, podrían producirse desviaciones por causas ajenas a su control que influyan en los resultados futuros de la Sociedad y, por tanto, en el cumplimiento de las perspectivas incluidas en el presente DIIM.

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

Riesgo de que la valoración de la cartera de los activos inmobiliarios de la Sociedad pueda no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos.

Tal como se detalla en el apartado 2.6.5. del presente Documento Informativo, EY ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad con fecha 26 de septiembre de 2018, que se adjunta como Anexo V al DIIM. Si bien se ha llevado a cabo la valoración aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones 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 fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas.

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

2.23.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario y hotelero.

Riesgo relacionado con la coyuntura económica o política internacional, nacional y regional.

La actividad empresarial del Grupo ATOM, por el momento, se desarrolla exclusivamente en España y, por tanto, el escenario económico español resulta clave en sus resultados empresariales. Sin perjuicio de lo anterior, la actividad que desarrolla la Sociedad es una actividad cíclica sujeta a la situación del entorno económico-financiero general. En esta actividad, los cambios en la situación económica, tanto a nivel mundial como nacional o regional, en las tasas de ocupación y empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación fiscal, cambios regulatorios y políticos así como la confianza de los consumidores, entre otros factores, afectan considerablemente al sector en el que opera la Sociedad. Cualquier cambio desfavorable en estos factores, en las tendencias económicas, demográficas, políticas o sociales en podría traducirse en una ralentización o incluso en una crisis del sector hotelero.

A pesar del crecimiento económico y de la recuperación de los últimos años, la Sociedad desconoce cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico internacional y nacional y si se producirá o no un cambio adverso de la coyuntura económica.

Por otro lado, el Grupo está expuesto al riesgo político. El crecimiento de partidos políticos y movimientos en algunos estados miembros con ideologías y prioridades que pueden ser contrarias a la Unión Europea, podría afectar a la política y a la situación económica en la Zona Euro y España. Además, la confianza de los inversores podría verse afectada negativamente debido a las incertidumbres derivadas de los resultados de los procesos electorales u otros eventos políticos en la Zona Euro, lo que finalmente podría provocar cambios en las leyes, reglamentos y políticas de dichas áreas geográficas.

Otros factores tales como (i) las tensiones internacionales; (ii) la situación financiera y la incertidumbre en el escenario internacional; (iii) las tensiones geopolíticas en Oriente Medio; y (iv) las acciones terroristas y militares llevadas a cabo en Europa y en otras partes del mundo, podrían afectar negativamente a la situación económica.

A estos efectos, cualquier cambio adverso que afecte a la economía internacional, nacional o regional podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres de los hoteles y en el valor de los activos inmobiliarios, entre otros, y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de que el sector hotelero sea cíclico.

La demanda de pernoctaciones hoteleras es por naturaleza estacional, dependiendo principalmente de la ubicación y de la clientela objetivo. Además, la industria hotelera es cíclica y la demanda por lo general sigue, con un cierto desfase, a la economía general. La estacionalidad y el carácter cíclico del sector podría influir en los márgenes brutos y en la valoración de las propiedades hoteleras titularidad del Grupo ATOM, lo que a su vez podría provocar fluctuaciones en sus resultados de explotación y en su situación financiera y patrimonial.

Si los ingresos que la Sociedad obtiene de sus activos, o el valor de mercado de los mismos, se ven afectados desfavorablemente por cualquiera de los factores anteriores u otros, esto podría tener un efecto adverso en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado de la alta competencia del sector hotelero.

La industria hotelera es muy competitiva y es previsible que las propiedades hoteleras de la Sociedad y su Grupo se enfrenten a grandes cadenas hoteleras con marcas establecidas y reconocidas, así como a cadenas hoteleras más pequeñas y propiedades de hoteles locales e independientes. Los hoteles suelen competir sobre la base del reconocimiento y reputación de la marca, por la ubicación, el precio, el tamaño de las instalaciones y la disponibilidad de salas de conferencias, la calidad del alojamiento, así como las comodidades y extras. Esta elevada competencia podría dar lugar a un

exceso de oferta o a una disminución de las rentas y, en definitiva, a una reducción del valor de los activos, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado del marco normativo propio de la actividad inmobiliaria y turística del que se pueden derivar costes y responsabilidades no previstos para el Grupo ATOM.

La actividad inmobiliaria y turística en España se encuentra sometida a numerosa legislación de competencia estatal, autonómica y local. Dada la configuración y especiales características del sector, dicho marco normativo incorpora distintos mecanismos de control para la tenencia y explotación de bienes inmuebles, que la Sociedad y su Grupo deben cumplir (véase apartado 4.2 de este Documento Informativo).

Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos por las autoridades administrativas competentes. Además, esta normativa es susceptible de modificaciones y cambios que podrían afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planeamiento y ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, al valor de los activos y/o de las rentas por alquileres. Asimismo, dichas modificaciones normativas también pueden repercutir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad y su Grupo para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista o para reformar o rehabilitar el mismo, además de poder provocar que se incurran en mayores costes de funcionamiento para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin poder repercutírselos a los operadores hoteleros.

Por otra parte, el marco normativo aplicable a los inmuebles y a la actividad que en ellos se desarrolla y, en particular, la normativa aplicable en materia de medioambiente, salubridad, seguridad, estabilidad, urbanismo, ordenación de la actividad turística, costas y demás afecciones sectoriales, así como las modificaciones que la misma pueda sufrir en el tiempo, puede imponer al Grupo ATOM obligaciones y responsabilidades asociadas a la inversión en activos inmobiliarios, incluyendo obligaciones y responsabilidades contraídas o surgidas con anterioridad a la adquisición del correspondiente activo. Dichas obligaciones y responsabilidades pueden dar lugar a costes significativos de investigación, retirada o reparación, independientemente de si la Sociedad y/o su Grupo fue o no la causante original del correspondiente riesgo o daño. Este tipo de obligaciones y responsabilidades podrían influir desfavorablemente en la capacidad del Grupo ATOM para arrendar o vender un bien inmueble.

En el supuesto de que los estudios previos (due diligence) realizados por la Sociedad y su Grupo no detecten o infravaloren las contingencias propias de un determinado activo, incluyendo las posibles responsabilidades medioambientales vinculadas al mismo, y siempre que dichas contingencias no se encuentren cubiertas por los contratos de adquisición suscritos y/o por los seguros del Grupo ATOM (véase factor de riesgo “Riesgo de daños en relación con los activos inmobiliarios y de pérdidas derivadas de siniestros no cubiertos con las pólizas de seguro”), ello podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Por tanto, un cambio sustancial en la normativa aplicable, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia europeos o españoles podría hacer que el Grupo tuviera que modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

2.23.5. Riesgos fiscales.

Riesgo por la pérdida del régimen fiscal de la SOCIMI.

La Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMI, todo ello de conformidad con la Ley de SOCIMI y, en consecuencia, está sujeto con carácter general a un tipo impositivo del 0% en la LIS. No obstante, la Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Activos Cualificados (tal como se define este término en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo) no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI implicará que la Sociedad (i) quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes, y que (ii) no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

Por tanto, si la Sociedad no pudiera mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgos por cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMI) podrían afectar de manera negativa a la Sociedad.

A la Sociedad le aplica el régimen fiscal especial de las SOCIMI, por lo que su negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán afectados por las obligaciones impuestas en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMI. Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presenta la SOCIMI ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas escritas, aunque no existe ninguna sentencia de los tribunales sobre la materia de la que se tenga conocimiento.

En este sentido, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación por la AEAT o los tribunales) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen de SOCIMI, podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo de carácter tributario.

La gestión de las sociedades que integran el Grupo ATOM durante los años abiertos a inspección en materia tributaria ha estado inspirada por una interpretación de la normativa fiscal. No obstante, en caso de que tales criterios interpretativos fueran cuestionados por la Administración Tributaria podrían ponerse de manifiesto riesgos en materia tributaria, que podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo relativo a la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por su tributación en origen.

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

No obstante cuanto antecede, el artículo 32 de los Estatutos Sociales contiene obligaciones de indemnización de los Accionistas Cualificados (tal como se define este término en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo) a favor de la SOCIMI con el fin de evitar que el potencial devengo

del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad.

De este modo, los Accionistas Cualificados estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la SOCIMI.

Riesgo relativo a la limitación de la capacidad del Grupo para realizar nuevas inversiones al requerir el régimen de SOCIMI la distribución obligatoria de una parte significativa de los beneficios de la Sociedad.

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir de forma obligatoria beneficios entre sus accionistas. En concreto, con carácter anual, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos que provengan, en su caso de otras participadas consideradas aptas y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de activos aptos una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

En estas circunstancias, los inversores deben tener en cuenta que el Grupo podría ver limitada su capacidad para realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios (viéndose obligada a distribuir el resto), lo que podría ralentizar su capacidad de crecimiento, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra del mismo.

2.23.6. Riesgos sobre las acciones del Emisor.

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 (descrito en el apartado 3.9 del presente Documento Informativo), respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al MAB.

Riesgo asociado a la valoración de las acciones de la Sociedad.

Tal y como se detalla en el apartado 2.6.5 del presente Documento Informativo, EY ha emitido con fecha 16 de octubre de 2018 un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad

a 31 de julio de 2018 (que se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo). Esta valoración se fundamenta en numerosas hipótesis sin confirmar, en el informe de valoración de los inmuebles de la Sociedad elaborado por EY, así como en las proyecciones financieras de la Compañía consideradas por EY en su informe. Por tanto, dicha valoración no puede tomarse como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones del Emisor podrían venderse en el MAB.

Riesgo por la evolución de la cotización.

Las acciones de ATOM que se van a negociar en el MAB-SOCIMI pueden presentar una elevada volatilidad. Factores tales como: (i) fluctuaciones en los resultados de la Compañía y en los sectores en el que opera; (ii) cambios en las recomendaciones de los analistas financieros sobre la Sociedad y en la situación de los mercados financieros españoles e internacionales; (iii) operaciones de venta que en el futuro los accionistas del Emisor puedan realizar de sus acciones; (iv) así como un reducido volumen de contratación de las acciones, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Compañía e impedir a los inversores vender sus acciones en el mercado a un precio superior al precio al que las adquirieron.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir de forma importante en breves periodos temporales y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

Futuros aumentos de capital podrían diluir la participación de los accionistas de la Sociedad.

La Sociedad podría llevar a cabo en un futuro aumentos de capital, en cuyo caso los accionistas de ATOM podrían ver diluida su participación en el capital de la Sociedad en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de suscripción preferente o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la LSC.

3. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de ATOM es de 24.837.500 euros y está representado por 24.837.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

La Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Compañía, celebrada el día 16 de enero de 2018 acordó, en su punto segundo del orden del día, solicitar la incorporación al MAB, de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad. Dicha Junta General también acordó facultar al Presidente así como al Secretario del Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, para que cualquiera de ellos, indistintamente y con su sola firma, pueda solicitar en nombre y representación del Emisor, la incorporación de la totalidad de las acciones en el MAB-SOCIMI.

Está previsto que la totalidad de las acciones de ATOM sean incorporadas al MAB-SOCIMI.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Compañía conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.

A la fecha del presente Documento Informativo, tal como se ha señalado en el apartado 2.19 anterior, los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta inferior al 5% del capital son 627. Dichos accionistas poseen en conjunto un total de 18.277.500 acciones (73,68% del capital), cuyo valor asciende a 194.838.150 euros tomando en consideración el precio de referencia de 10,66 euros por acción fijado por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 7 de noviembre de 2018 para la incorporación al MAB-SOCIMI.

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

El régimen legal aplicable a las acciones de ATOM es el previsto en la ley española y, en concreto, en la LSC, en la Ley de SOCIMI, en la Ley del Mercado de Valores, en el Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado (Reglamento sobre abuso de mercado) y por el que se derogan la Directiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, y las Directivas 2003/124/CE, 2003/125/CE y 2004/72/CE de la Comisión, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus Entidades Participantes.

Las acciones del Emisor están denominadas en euros.

Todas las acciones de la Compañía son acciones ordinarias (no existe otro tipo de acciones en la Sociedad) y todas gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en la normativa vigente o los Estatutos Sociales de ATOM:

- *Derecho a percibir dividendos.*

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones sin que tengan derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo.

- *Derechos de asistencia.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la LSC y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de accionistas, el artículo 17 de los Estatutos Sociales establece que podrán asistir a la Junta General de accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir. Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación de aquel en que haya de celebrarse la Junta

y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.

- *Derechos de voto y representación.*

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque esta no sea accionista, conforme a los términos previstos en la ley y en los Estatutos Sociales de la Compañía.

Los Estatutos Sociales prevén la posibilidad de votar en las Juntas Generales de accionistas de la Sociedad por medios de comunicación a distancia, en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

- *Derechos de suscripción preferente.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la LSC, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la LSC.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita, reconocido en la propia LSC en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

- *Derecho de información*

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la LSC, y con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la LSC.

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.

No existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones, a excepción de las dos situaciones en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI: (i) acciones nuevas emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de la Sociedad). El texto íntegro del artículo 7 de los Estatutos Sociales, que contiene ambas limitaciones, se transcribe íntegramente a continuación:

"Artículo 7. Transmisión de las acciones

1. *Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.*
2. *No obstante lo anterior, la persona que, siendo o no accionista de la Sociedad, quiera adquirir un número de acciones que, sumadas a aquellas que en su caso ya ostente, determinen una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*
3. *El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."*

La Ampliación de Capital de la Sociedad suscrita el 2 de febrero de 2018 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de marzo de 2018 tal como se indica en el apartado 2.4 del presente Documento Informativo.

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

Tal y como se señala en apartados anteriores de este Documento Informativo, la Sociedad, Bankinter (titular de un 5,36% del capital social de la Sociedad) y GMA (titular de un 3,74% del capital social de la Sociedad) suscribieron el 5 de enero de 2018 el Contrato entre Accionistas, cuyo objeto es regular las relaciones entre sí en cuanto accionistas de la Compañía.

El Contrato entre Accionistas establece que los accionistas firmantes se comprometen a no transmitir sus acciones, ya sea total o parcialmente, en tanto se mantenga en vigor el mismo (salvo con la autorización del otro accionista, que se ha obtenido para las acciones Bankinter ponga a disposición del Proveedor de Liquidez), determinándose que el Contrato entre Accionistas permanecerá vigente mientras ambos accionistas mantengan la condición de tales. Sin perjuicio de lo anterior, no se reputará transmisión del capital social que, en cada momento, ostenten los accionistas firmantes del Contrato entre Accionistas, la realizada entre sociedades integradas dentro de sus grupos. A tal efecto, se entenderá por Grupo GMA, la definición del grupo de sociedades incluida en el artículo 42 del Código de Comercio y referido a las sociedades sobre las que GMA ostenta el control efectivo, y por Grupo Bankinter, Bankinter, S.A. y sus filiales.

Toda transmisión de acciones de la Sociedad queda condicionada suspensivamente a que el adquirente se adhiera por escrito al Contrato entre Accionistas. El accionista transmitente no

permanecerá como responsable solidario frente al accionista no transmitente, siempre que el adquirente tenga solvencia suficiente para cumplir con las obligaciones contenidas en el Contrato entre Accionistas a juicio del accionista no transmitente, quien no podrá oponerse siempre que la solvencia del adquirente quede suficientemente probada con la aportación del último balance cerrado del adquirente.

Cabe también mencionar que, en caso de presentación de una solicitud de declaración de concurso de alguno de los accionistas firmantes del Contrato entre Accionistas, el otro accionista podrá resolver el mismo. El Contrato entre Accionistas también podrá resolverse, previa denuncia de cualquiera de las partes, en caso de resolución, por cualquier causa, del Contrato de Dirección y Gestión Estratégica o del Contrato de Gestión de Negocio.

Por otra parte, de acuerdo a lo previsto en el Contrato entre Accionistas, Bankinter y GMA, con la finalidad de alinear sus intereses y desarrollar una representación efectiva en los órganos de la Sociedad, han constituido un sindicato de accionistas y se comprometen a agrupar sus derechos de voto y demás derechos políticos inherentes a sus acciones en la Sociedad (el “**Sindicato**”).

Las partes del Sindicato se comprometen a sindicar su voto en todas las Juntas Generales de accionistas de la Sociedad.

La cuota de participación en el Sindicato de cada accionista será el resultado de dividir, en cada momento, (i) las acciones de cada accionista del Sindicato, por (ii) la suma de las acciones de los accionistas del Sindicato.

El voto del Sindicato se adoptará por mayoría simple, salvo en relación con determinadas materias reservadas de la Junta General, en cuyo caso requerirá el voto favorable del 100% de las cuotas.

Las materias reservadas de la Junta General definidas en el Contrato de Accionistas son las que se relacionan a continuación:

- a) la renuncia al régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI;
- b) cualquier sustitución o modificación del objeto social o de la naturaleza del negocio desarrollado por la Sociedad;
- c) la liquidación, disolución, fusión, escisión (incluida la segregación), cesión global de activo y pasivo, transformación y, en general, cualquier modificación estructural de la Sociedad o de sus filiales o sub-filiales; la solicitud de declaración de concurso;
- d) en su caso, el establecimiento, modificación o supresión de restricciones a la libre transmisión de las acciones; y
- e) la exclusión de la cotización de las acciones de la Sociedad.

Si no se alcanzaran las mayorías anteriormente previstas, los accionistas firmantes deberán votar en contra de cualquier acuerdo que se proponga en la Junta General de accionistas de la Sociedad al respecto.

A efectos aclaratorios, ningún accionista firmante quedará obligado a votar en el sentido determinado por el Sindicato si considera que dicho voto es contrario a la ley o a los Estatutos Sociales o es perjudicial para los intereses de la Sociedad.

Los accionistas firmantes se comprometen, en la medida de lo legalmente posible, a que los consejeros (distintos de los independientes) por ellos designados cumplan en todo momento el Contrato entre Accionistas.

Así mismo, el Contrato entre Accionistas prevé la constitución de un Comité de Inversiones en la Sociedad que formulará las propuestas de inversión y desinversión al Consejo de Administración y le dará cuenta de la evolución de las inversiones existentes. Las principales funciones y características del Comité de Inversiones se detallan en el apartado 2.17.1 del presente Documento Informativo.

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.

Además del compromiso de no transmisión de acciones de Bankinter (salvo por las puestas a disposición del Proveedor de Liquidez) y GMA en virtud del Contrato entre Accionistas que se ha indicado en el apartado anterior, de conformidad con el artículo 1.7 del apartado Segundo de la Circular del MAB 2/2018, hasta que se cumpla el primer aniversario de la fecha de incorporación de las acciones al Mercado, los accionistas con una participación (directa o indirecta) igual o superior al 5% del capital social, tal como se indica en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo (Bankinter, S.A., Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A., Global Myner Advisors Capital Investment S.L., Alcor Sociedad Estratégica, S.L., Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L., y Mistral Iberia Real Estate, S.A.), se han comprometido a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones de la Compañía, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez o que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales de la Compañía están adaptados a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a SOCIMI) en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo 7 de los Estatutos Sociales, cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 3.4 anterior y es el siguiente:

“Artículo 7. Transmisión de las acciones

1. *Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.*
 2. *No obstante lo anterior, la persona que, siendo o no accionista de la Sociedad, quiera adquirir un número de acciones que, sumadas a aquellas que en su caso ya ostente, determinen una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*
 3. *El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”*
- b) La obligación de comunicación de participaciones significativas, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 38. Prestaciones accesorias

(...)

1. Comunicación de participaciones significativas

- a) *Los accionistas de la Sociedad deberán comunicar a ésta las adquisiciones o transmisiones de acciones, por cualquier título, ya sea directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.*
- b) *Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, dicha obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.*
- c) *Las comunicaciones referidas anteriormente deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación. No obstante, las comunicaciones que tengan que realizar, en su caso, los administradores o directivos de la Sociedad, deberán realizarse en un plazo no superior a 3 días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- d) *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con lo previsto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.*

- e) *Los referidos porcentajes se entenderán (i) automáticamente modificados si variasen los que figuran previstos en el artículo 2.1 del de la Circular del MAB 9/2017, de 22 de diciembre, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazados por el porcentaje o importe que se recoja en cada momento en la referida normativa. Asimismo, todo accionista deberá cumplir aquellas obligaciones adicionales que imponga al respecto una norma legal de obligado cumplimiento*

(...).”

- c) La obligación de comunicación de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.2 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 38. Prestaciones accesorias

(...)

2. Pactos parasociales

- a) *Los accionistas de la Sociedad deberán comunicar a ésta los pactos parasociales que suscriban, prorroguen o extingan y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.*
- b) *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- c) *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con lo previsto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.”*
- d) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en el MAB, conforme al artículo 39 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 39. Exclusión de negociación

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a negociación de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil.”

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.

La Junta General de Accionistas de la Compañía se rige por lo dispuesto en la LSC y en los Estatutos Sociales (artículos 11 a 21):

a) Convocatoria.

El Consejo de Administración deberá convocar la Junta General Ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la Junta General siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, así como siempre que lo exija la LSC, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad. El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar y demás cuestiones que, en su caso, deban ser incluidas en ese anuncio conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General, en el caso de que la Sociedad lo apruebe. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la junta, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.

b) Quorum de constitución.

La Junta General, sea ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta, sea ordinaria o extraordinaria, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante, para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de

domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta quedará válidamente constituida como Junta universal siempre que esté presente o representado todo el capital y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta y el orden del día.

c) Derecho de asistencia.

Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación de aquel en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.

d) Derecho de representación.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley y en los Estatutos Sociales y con carácter especial para cada Junta.

La representación es siempre revocable. La asistencia a la Junta General del representado, ya sea físicamente o por haber emitido el voto a distancia, supone la revocación de cualquier delegación, sea cual sea la fecha de aquella. La representación quedará igualmente sin efecto por la enajenación de las acciones de que tenga conocimiento la Sociedad.

e) Presidencia, celebración y acta de la Junta General.

Actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General los que lo son del Consejo de Administración y en defecto de los anteriores los designados, al comienzo de la sesión, por los accionistas concurrentes.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá la válida constitución de la Junta

General. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente. La Junta General, no obstante, podrá revocar dicha autorización.

Las deliberaciones las dirigirá el Presidente. Cada punto del orden del día será objeto de votación por separado. Además, deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes y, en todo caso, los que establezca la Ley.

Los acuerdos sociales deberán constar en acta que incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.

El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de un Notario para que levante acta de la Junta General de accionistas y estará obligado a hacerlo siempre que con cinco días de antelación al previsto para su celebración lo soliciten accionistas que representen, al menos, el 1% del capital social. En ambos casos, el acta notarial no necesitará ser aprobada y tendrá la consideración de acta de la Junta General de accionistas.

f) Adopción de acuerdos.

Con carácter general y salvo disposición legal o estatutaria en contrario, los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

En particular, para la adopción de los acuerdos que se refieren al aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando, en segunda convocatoria, concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

En la página web de la Sociedad (www.atomhoteles.com) se encuentra disponible, entre otra documentación, los Estatutos Sociales.

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.

Con fecha 7 de noviembre de 2018, el Emisor y el accionista Bankinter S.A. han formalizado un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con Bankinter Securities, S.V., S.A. (el "**Proveedor de Liquidez**" o "**Bankinter Securities**").

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular del MAB 7/2017, de 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) a través del Mercado Alternativo Bursátil (así como las Instrucciones Operativas que la desarrollan) (las "**Normas de Contratación**").

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado Alternativo Bursátil de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en las Normas de Contratación.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, el accionista Bankinter S.A. se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez, con anterioridad a la entrada en vigor del Contrato de Liquidez, 300.000 € en efectivo y 28.143 acciones de la Sociedad (con un valor estimado de mercado de 300.004 €), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

La finalidad de los fondos y acciones puestas a disposición por parte del accionista Bankinter S.A. es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones del Emisor en el Mercado Alternativo Bursátil y podrá ser resuelto por cualquiera de las partes, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique

a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por el Emisor al MAB.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

Información sobre buen gobierno corporativo de la Sociedad.

Tal y como se menciona en el apartado 3.23 del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene:

- Un tamaño del Consejo de Administración que permite la participación de todos sus miembros en los debates que se establezcan. El número de consejeros de la Sociedad es de seis (6), y se encuadra dentro del rango de entre 5 y 15 consejeros, recomendado por el código de buen gobierno de las sociedades cotizadas (el “**Código de Buen Gobierno**”).
- Un Reglamento Interno de Conducta en los mercados de valores aprobado por el Consejo de Administración, tal y como se indica en el apartado 3.22 del presente Documento Informativo.

Marco normativo propio de la actividad inmobiliaria turística.

Con carácter general, a título enunciativo y no limitativo, resulta de aplicación a los inmuebles del Grupo ATOM la normativa en materia urbanística (instrumentos de planeamiento y permisos municipales), de ordenación del turismo, de costas y demás afecciones sectoriales (tales como servidumbres aeronáuticas, carreteras, etc.), así como la regulación relativa a las materias de construcción y edificación, instalación y funcionamiento de maquinaria, salubridad, seguridad y estabilidad de los activos inmobiliarios, prevención de incendios y medio ambiente.

En materia urbanística, los instrumentos de planeamiento urbanístico, en consonancia con la normativa del suelo estatal y autonómico, son el mecanismo a través del cual el planificador define el régimen jurídico de la propiedad del suelo, estableciendo los parámetros urbanísticos y condiciones edificatorias a los que deben adecuarse los bienes inmuebles.

En ese marco, la implantación de establecimientos hoteleros y el desarrollo de la actividad turística en los mismos requiere la obtención de licencias urbanísticas otorgadas por los correspondientes Ayuntamientos, así como la obtención de licencias sectoriales que sean de aplicación en cada Comunidad Autónoma. En términos generales, la construcción de los inmuebles y sus modificaciones hace necesaria la previa obtención de licencias de obras y de primera ocupación, mientras que la puesta en marcha de la actividad requiere, en este caso a favor del operador turístico, el otorgamiento de las licencias de actividades o instalaciones y de apertura o funcionamiento.

En determinadas Comunidades Autónomas el régimen de obtención de licencias ha sido simplificado a lo largo de los últimos años, por efecto de la aprobación de diversas Directivas por parte de la Unión Europea relativas al libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, siendo sustituido por un procedimiento de presentación de comunicación previa o declaración responsable e incluso, como ocurre en Canarias, las licencias municipales de actividades y apertura han quedado incorporadas dentro del procedimiento de obtención de la autorización turística, siendo únicamente necesaria esta última, o la modificación de la misma, para la puesta en marcha de los establecimientos hoteleros o sus modificaciones.

En esa misma línea, la citada normativa europea sobre los servicios en el mercado interior, una vez incorporada al ordenamiento jurídico interno español, ha obligado al legislador a adaptar la práctica totalidad de la legislación reguladora del sector turístico a un régimen menos intervencionista que facilite la libertad de establecimiento y de prestación de los servicios como motores del crecimiento económico y creación de empleo. En ese contexto, la ordenación, la planificación y la promoción del sector turístico viene regulada por la normativa sectorial de cada una de las Comunidades Autónomas, que establece, además del concreto procedimiento requerido para la puesta en marcha de la actividad turística, los estándares deben cumplir que los establecimientos dependiendo de su categoría (tales como dotación de aparcamientos, superficies mínimas de unidades alojativas, zonas libres, etc.).

En ese sentido, con carácter general, la implantación y puesta en marcha de la actividad turística está sometida a la presentación de una declaración responsable por el operador del establecimiento correspondiente, lo que permite a su vez la inscripción de los establecimientos en los correspondientes Registros de Turismo. En Canarias, no obstante, la implantación de los establecimientos turísticos sigue precisando el otorgamiento de una autorización previa expedida por la administración turística competente, salvo en determinadas situaciones legalmente establecidas.

Adicionalmente, teniendo en consideración la naturaleza vacacional de algunos de los establecimientos turísticos que conforman los activos del Grupo ATOM, una parte de los mismos están ubicados en primera línea de costa de forma que colindan con las zonas de dominio público marítimo-terrestre y ocupan las zonas de servidumbre establecidas por la legislación de costas para la protección del citado dominio público. Ello supone la existencia de determinadas limitaciones a la nueva construcción o ampliación de los establecimientos de uso turístico situados en la zona de servidumbre y protección, así como restricciones a la reforma de los establecimientos turísticos, en tanto no se podrá aumentar la densidad de la edificación, la altura del establecimiento o el volumen edificatorio de los mismos.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.

ATOM firmó el 18 de abril de 2018 un contrato con VGM como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular del MAB 2/2018. En dicha circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este Mercado.

La Compañía y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 4 de octubre de 2013 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, con NIF B-86790110, y domicilio a estos efectos en la calle Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid.

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB, Ernst & Young Servicios Corporativos S.L., con domicilio en la Torre Azca, calle Raimundo Fernández Villaverde 65, 28003 Madrid, y CIF B-28246163, ha emitido (i) con fecha 16 de octubre de 2018 un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de julio de 2018 (dicho informe se adjunta como Anexo IV a este Documento Informativo, y (ii) con fecha 26 de septiembre de 2018 un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 31 de julio de 2018 (dicho informe se adjunta como Anexo V de este Documento Informativo).

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB.

Además de VGM como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado servicios a la Compañía en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) Ramón y Cajal Abogados, S.L.P., con NIF B-80340896 y domicilio en la calle Almagro 16-18, 28010 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad, así como ha realizado un informe de *due diligence* legal de la Compañía.

- (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., con NIF B-79031290 y domicilio en el Paseo de la Castellana, 259 B, Torre PwC, 28046 Madrid, ha prestado servicios de auditoría.
- (iii) PricewaterhouseCoopers Asesores de Negocios, S.L., con NIF B-78016375 y domicilio en el Paseo de la Castellana, 259 B, Torre PwC, 28046 Madrid, ha realizado un informe de *due diligence* financiero del Emisor.
- (iv) Bankinter Securities, S.V., S.A., con NIF A-79203568 y domicilio en Marqués del Riscal 11-A, 1º 2, 28010 Madrid, como Proveedor de Liquidez.
- (v) Bankinter S.A., con NIF A-28157360 y domicilio en Paseo de la Castellana 29, 28046 Madrid, como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro de registro de accionistas de la Sociedad.

ANEXO I. Estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad del periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de julio de 2018, junto con el correspondiente informe de auditoría.

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

Informe de Auditoría y
Estados Financieros Intermedios Consolidados
del periodo comprendido entre
el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018

Informe de auditoría de estados financieros intermedios consolidados emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros intermedios consolidados 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 los estados financieros intermedios consolidados del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros intermedios consolidados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, 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
<i>Valoración posterior al reconocimiento inicial de las inversiones inmobiliarias</i>	
Al 31 de julio de 2018, las inversiones inmobiliarias ascienden a 439.699.215 euros y representan el 92% del total del activo consolidado.	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.
El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se detalla en la Nota 3.3.	Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección de fecha 31 de julio de 2018 sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:
A este fin, el Grupo compara al final del ejercicio o periodo, 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.	- 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.
Las inversiones inmobiliarias han sido explicadas de forma detallada en las Notas 3.3 y 5 de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.	- 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.
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.	- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en la Nota 5. - Comparación del valor contable de las inversiones inmobiliarias con el valor incluido en la tasación.
	Por último, hemos comprobado que los desgloses incluidos en las Notas 3.3 y 5 de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.
	Como consecuencia de los procedimientos realizados, no hemos identificado incidencias.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con los estados financieros intermedios consolidados

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

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros intermedios consolidados 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 los estados financieros intermedios consolidados.

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

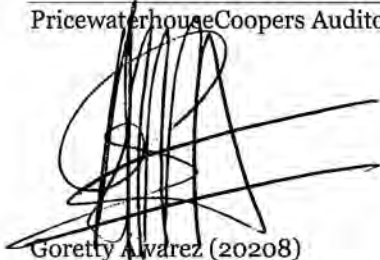
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros intermedios consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros intermedios consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros intermedios consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretty Alvarez (20208)

8 de noviembre de 2018

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

201B Núm. 01/18/16734

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

**ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Estados Financieros Intermedios Consolidados y memoria
correspondientes al período comprendido entre el 5 de enero
de 2018 y el 31 de julio de 2018.**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, abstract shape with a loop and a long horizontal stroke extending to the right.

ÍNDICE

- Balance intermedio consolidado al 31 de julio de 2018
- Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada del período comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de julio de 2018
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado del período comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de julio de 2018
- Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado del período comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de julio de 2018
- Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente al período comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de julio de 2018



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

ACTIVO	Notas de la memoria	31/07/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31/07/2018
Inmovilizado material	4	147.827	FONDOS PROPIOS		246.757.208
Inversiones inmobiliarias	5	439.699.215	Capital	10	24.837.500
Terrenos		165.826.282	Prima de emisión	10	222.997.500
Construcciones		269.629.658	Reservas	10	(1.045.703)
Construcciones en curso		4.243.275	Resultado del período atribuible a la Sociedad Dominante	11	(32.089)
Inversiones financieras a largo plazo	7	271.631			
Total Activo No Corriente		440.118.673	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	12	259.829
Existencias	8	227.374	SOCIOS EXTERNOS	13	3.552.537
Anticipos a proveedores		227.374	Total Patrimonio Neto		250.569.574
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.724.630	Deudas a largo plazo	14	224.067.124
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	1.013.515	Deudas con entidades de crédito		221.720.334
Deudores varios	7	3.800	Otros pasivos financieros		2.346.790
Activos por impuesto corriente	15	396.633	Total Pasivo No Corriente		224.067.124
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	1.310.682	Deudas a corto plazo	14	3.790.592
Inversiones financieras a corto plazo	7	388.287	Deudas con entidades de crédito		2.985.857
Otros activos financieros		388.287	Derivados		744.181
Periodificaciones a corto plazo		440.329	Otros pasivos financieros		60.554
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	36.240.508	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.682.328
			Proveedores	14	76.088
			Acreedores varios	14	1.223.683
			Pasivos por impuesto corriente	15	6.261
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	376.296
			Periodificaciones a corto plazo		30.183
Total Activo Corriente		40.021.128	Total Pasivo Corriente		5.503.103
TOTAL ACTIVO		480.139.801	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		480.139.801

Las Notas 1 a 26 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estados financieros intermedios consolidados.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

	Notas de la memoria	31/07/2018
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	16	11.766.472
Prestaciones de servicios		11.766.472
Aprovisionamientos		(9.756)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(9.756)
Otros ingresos de explotación	16	36.241
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		36.241
Gastos de personal	16	(5.492)
Sueldos, salarios y asimilados		(4.175)
Cargas sociales		(1.317)
Otros gastos de explotación	16	(3.607.838)
Servicios exteriores		(2.620.102)
Tributos		(1.016.883)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		29.147
Amortización del inmovilizado	4,5,16	(2.474.340)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	12	14.719
Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado		878.788
Resultados por enajenaciones y otras	16	878.788
Otros resultados		(267.811)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.330.983
Ingresos financieros		19.746
De valores negociables y otros instrumentos financieros	17	19.746
Gastos financieros		(3.346.663)
Por deudas con terceros	17	(3.346.663)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		(403.096)
Resultados por enajenaciones y otras	17	(403.096)
RESULTADO FINANCIERO		(3.730.013)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2 +19+20+21)		2.600.970
Impuestos sobre beneficios	15	(2.359.579)
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS		241.391
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERÍODO (PÉRDIDAS)		241.391
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		(32.089)
Resultado atribuido a socios externos	13	273.480

Las Notas 1 a 26 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

Euros		31/07/2018
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERÍODO		
		241.391
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	(14.719)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO		
		226.672
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		
		-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		
		226.672
Total de Ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad Dominante		(46.808)
Total de Ingresos y gastos atribuidos a Socios Externos		273.480

Las Notas 1 a 26 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

Euros	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del período atribuido a la sociedad Dominante	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Socios Externos	TOTAL
SALDO AJUSTADO, 5 DE ENERO DE 2018	-	-	-	-	-	-	-	-
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	(32.089)	(14.719)	273.480	226.672
II. Operaciones con socios o propietarios	24.837.500	222.997.500	(2.456.352)	-	-	-	-	245.378.648
1. Constitución (Nota 10)	60.000	-	-	-	-	-	-	60.000
2. Aumento de capital de la Sociedad Dominante (Nota 10)	24.777.500	222.997.500	(2.456.352)	-	-	-	-	245.318.648
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	1.410.649	-	274.548	3.279.057	4.964.254
SALDO FINAL, 31 DE JULIO DE 2018	24.837.500	222.997.500	(2.456.352)	1.410.649	(32.089)	259.829	3.552.537	250.569.574

Las Notas 1 a 26 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

	Nota	31/07/2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del período antes de Impuestos		(32.089)
2. Ajustes del resultado		5.281.699
a) Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado (+)	4,5,16	2.474.340
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7	(29.147)
d) Imputación de subvenciones (-)	12	(14.719)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	16	(878.788)
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	17	403.096
g) Ingresos financieros (-)	17	(19.746)
h) Gastos financieros (+)	17	3.346.663
3. Cambios en el capital corriente		92.351
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(2.922.857)
c) Otros activos corrientes (+/-)		(1.231.712)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		1.682.328
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		30.183
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		2.349.707
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.326.917)
a) Pagos de intereses (-)	17	(3.346.663)
c) Cobros de intereses (+)	17	19.746
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		-
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)		1.830.342
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por Inversiones (-)		(445.902.053)
e) Inmovilizado material	4	(228.700)
f) Inversiones inmobiliarias	5	(445.673.353)
7. Cobros por desinversiones (+)		4.459.459
f) Inversiones inmobiliarias	5	4.459.459
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (6+7)		(441.442.594)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por Instrumentos de patrimonio		250.341.834
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		245.378.648
d) Socios externos		3.552.537
h) Otros		1.410.649
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		225.510.926
a) Emisión (+)		225.510.926
2. Deudas con entidades de crédito (+)		225.450.372
4. Otras (+)		60.554
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (9+10+11)		475.852.760
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)		36.240.508
Efectivo o equivalentes al comienzo del período		-
Efectivo o equivalentes al final del período	9	36.240.508

Las Notas 1 a 26 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Sociedad Dominante

Atom Hoteles Socimi, S.A. (en adelante "la Sociedad Dominante") se constituyó el 5 de enero de 2018, es una sociedad anónima domiciliada en el Paseo del Club Deportivo nº 1, Edificio 11, Parque Empresarial La Finca, de Pozuelo de Alarcón (Madrid).

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

Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

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

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

El plazo se computará:

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

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.

Los Administradores de la Sociedad Dominante ya han iniciado el proceso de salida al MAB (Mercado Alternativo Bursátil) y estiman que se cumplirá con la normativa vigente.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

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

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

- a) El arrendamiento, adquisición y transmisión, por cualquier título o causa de inmuebles urbanos, incluidos solares y edificaciones de cualquier clase, excepto el arrendamiento financiero o leasing y cualesquiera otras actividades reservadas por ley a sociedades especiales.
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

Con fecha 7 noviembre de 2018 los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado los estados financieros intermedios de la Sociedad Dominante, correspondientes al período comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de julio de 2018.

b) Sociedades dependientes

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

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

31/07/2018

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

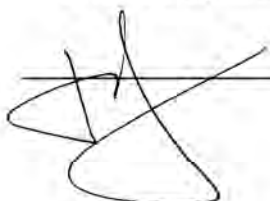
(1) Con fecha 14 de mayo de 2018, el Socio Único de la Sociedad Dominante decidió la aprobación del proyecto de fusión de sociedades gemelas y transfronteriza ya que las sociedades absorbidas estaban participadas al 100% por el mismo socio. Con fecha 21 de junio de 2018, se eleva ante notario la escritura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

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

Ver más detalles de estas operaciones en la Nota 24.

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018

(Expresada en Euros)

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

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

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

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

El domicilio social de todas las sociedades del Grupo es Paseo del Club Deportivo, 17, Parque Empresarial La Finca, en Pozuelo de Alarcón (Madrid), al igual que la Sociedad Dominante.

Tanto las cuentas anuales individuales como las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad Dominante son auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (Nota 22). Las sociedades dependientes no tienen obligación legal de ser auditadas al no cumplir los requisitos legales para ello.

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

Ninguna de las Sociedades indicadas cotiza en Bolsa.

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

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

1) Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:

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

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

Adquisiciones de activos

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

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

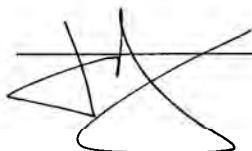


ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

Contraprestación	Euros
Efectivo pagado	169.281.744
Préstamos con accionistas adquiridos	(99.200.942)
Total contraprestación	70.080.802
Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
Inversiones inmobiliarias	249.785.035
Inmovilizado material	170.994
Participaciones en otras empresas	10.496
Otros activos no corrientes	75.000
Activos por impuesto diferido	2.280.203
Existencias	12.279
Clientes	2.200.792
Otros activos corrientes	164.153
Gastos anticipados	1.454.201
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	273.039
Préstamos con accionistas	(110.687.483)
Deudas con entidades de crédito	(70.494.286)
Otros pasivos financieros	(2.477.596)
Proveedores	(2.686.025)
Total activos netos identificables	70.080.802

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

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



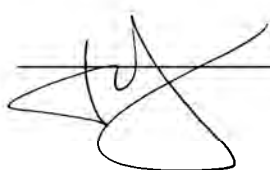
ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

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

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

Contraprestación	Euros
Efectivo pagado	15.862.956
Préstamos con accionistas adquiridos	(4.600.000)
Total contraprestación	11.262.956
Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
Inversiones inmobiliarias	72.451.402
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.341.001
Cilentes	72.864
Activos por impuesto diferido	21.760
Otros activos corrientes	46.837
Préstamos con accionistas	(23.009.903)
Socios externos	(3.371.338)
Deudas con entidades de crédito	(39.724.802)
Otros pasivos financieros	(232.792)
Proveedores	(332.073)
Total activos netos identificables	11.262.956

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

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

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

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

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

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

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

Contraprestación	Euros
Efectivo pagado	1.584.121
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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

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

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

Los estados financieros intermedios consolidados han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en los estados financieros intermedios consolidados están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

a) Imagen fiel

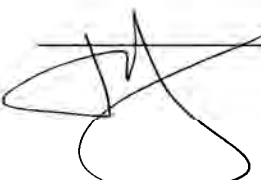
Los estados financieros intermedios consolidados se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes.

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

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

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

c) Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo ha aplicado, entre otros, el principio de empresa en funcionamiento. En el período terminado el 31 de julio de 2018, el Grupo presenta un fondo de maniobra positivo de 34.518.025 euros.

d) Principios de consolidación

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

Los presentes estados financieros intermedios consolidados se han elaborado mediante la aplicación del método de integración global para la totalidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

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

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

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

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

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

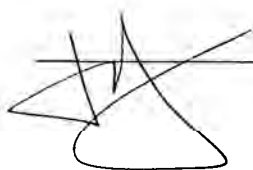
En las combinaciones de negocios realizadas por etapas (aquellas en las que la empresa adquirente obtiene el control de la adquirida mediante varias transacciones independientes realizadas en fechas diferentes), el fondo de comercio o diferencia negativa se obtendrá por diferencia entre el coste de la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

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

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

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

En la preparación de los estados financieros intermedios consolidados, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del período. 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 período, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Valoración de activos financieros

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

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

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

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

Régimen de SOCIMI

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

f) Agrupación de partidas

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

g) Cambios en estimaciones contables

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

h) Comparación de la información

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

i) Reparto obligatorio de dividendos

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

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

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

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

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

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de estos estados financieros intermedios consolidados son los siguientes:

3.1. DEPENDIENTES

a) Adquisición de control

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

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

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

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

b) Adquisición de control por etapas

Cuando el control sobre una sociedad dependiente se adquiere mediante varias transacciones realizadas en fechas diferentes, el fondo de comercio (o la diferencia negativa) se obtiene por diferencia

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

entre el coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier inversión previa de la empresa adquirente en la adquirida, y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos. Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si, con anterioridad, la inversión se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de estados financieros intermedios del Grupo se incorporan a los estados financieros intermedios consolidados del Grupo por el método de integración global.

Este método requiere lo siguiente:

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

d) Modificación de la participación sin pérdida de control

Una vez obtenido el control sobre una dependiente, las operaciones posteriores que den lugar a una modificación de la participación de la sociedad dominante en la dependiente, sin que se produzca pérdida de control sobre esta, se consideran, en los estados financieros intermedios consolidados, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

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

e) Pérdida de control

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

3.2. INMOVILIZADO MATERIAL

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

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

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

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

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

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

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

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

Años de vida útil	
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	10 años

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

3.3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance consolidado de los presentes estados financieros intermedios consolidados, 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

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

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

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

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

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

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

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

3.4. DETERIORO DE VALOR DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

3.5. ACTIVOS FINANCIEROS

Clasificación

Se componen básicamente de:

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

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

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

Cancelación

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

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

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

3.6. DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS

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

Instrumentos de deuda

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

El Grupo considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagos, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el Grupo considera como activos

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

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

Instrumentos de patrimonio

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

3.7. PASIVOS FINANCIEROS

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

Cancelación

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

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

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

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

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

3.8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

3.9. SUBVENCIONES

Las subvenciones se califican como no reintegrables cuando se han cumplido las condiciones establecidas para su concesión, registrándose en ese momento directamente en el patrimonio neto, una vez deducido el efecto impositivo correspondiente.

Las subvenciones reintegrables se registran como pasivos del Grupo hasta que adquieren la condición de no reintegrables, no registrándose ningún ingreso hasta dicho momento.

Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando. Las subvenciones recibidas para adquirir activos materiales se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a su amortización.

3.10. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará a partir del 1 de enero de 2018 sin perjuicio de que, durante el mismo, las Sociedades del Grupo no cumplan con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las Sociedades del Grupo disponen de un periodo de

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

3.11. 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 del Grupo y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

3.12. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

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

3.13. ARRENDAMIENTOS

Arrendamiento operativo (cuando el Grupo es el arrendador)

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

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

3.14. ELEMENTOS PATRIMONIALES DE NATURALEZA MEDIOAMBIENTAL

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

3.15. PATRIMONIO NETO

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante ya han iniciado el proceso de salida al MAB (Mercado Alternativo Bursátil) y estiman que se cumplirá con la normativa vigente.

3.16. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en la fecha en la que se realiza la operación.

En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran,

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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

NOTA 4. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Euros	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Coste					
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	228.700	-	-	228.700
Total coste	-	228.700	-	-	228.700
Amortización Acumulada					
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	(80.873)	-	-	(80.873)
Total amortización acumulada	-	(80.873)	-	-	(80.873)
Valor Neto Contable	-	147.827	-	-	147.827

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

a) Pérdidas por deterioro de inmovilizados materiales individuales

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

b) Bienes totalmente amortizados

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

c) Otra información

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

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

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

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

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

NOTA 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Euros	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Coste				
Terrenos	-	166.543.274	(716.992)	165.826.282
Construcciones	-	274.955.181	(2.944.231)	272.010.950
Construcciones en curso	-	4.243.275	-	4.243.275
Total coste	-	445.741.730	(3.661.223)	442.080.507
Amortización Acumulada				
Construcciones	-	(2.393.467)	12.175	(2.381.292)
Total amortización acumulada	-	(2.393.467)	12.175	(2.381.292)
Valor Neto Contable	-	443.348.263	(3.649.048)	439.699.215

Las construcciones en curso corresponden a obras de reacondicionamiento, rehabilitación y mejoras de los hoteles Sol Calas de Mallorca (por un importe de 2.892.330 euros), Eurostars Las Salinas (por un importe de 1.166.497 euros) y Eurostars Rey Don Jaime (por un importe de 184.448 euros), todos ellos pertenecientes a la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U.

Las bajas del período corresponden fundamentalmente a la venta del hotel AC Palacio del Carmen, realizada el 22 de marzo de 2018, realizada por la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. En virtud de dicha transacción, se ha reconocido un beneficio a 31 de julio de 2018 por importe de 878.788 euros (ver Nota 16.f)).

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE JULIO DE 2018 (Expresada en Euros)

a) Detalle de compras y adquisiciones del período

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

Fecha de adquisición	Sociedad	Inmueble	Ciudad	Precio de adquisición	Otros movimientos	Total altas del período
21/02/2018	Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	16.326.263	-	16.326.263
07/02/2018 (2)	Ibson Investment S.L. (*)	Ibson Son Calú Mar	Palmanova (Islas Baleares)	16.456.885	22.518	16.479.203
07/02/2018 (2)	Nuzzi Investments S.L. (*)	Ibson Antemare Spa	Sitges (Barcelona)	10.089.845	13.018	10.102.863
07/02/2018 (2)	Gondar Investments, S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Sevilla Forum	Sevilla	6.596.217	14.050	6.610.267
07/02/2018 (2)	Blaydon Investments S.L. (*)	AC Hotel by Marriott General Álava	Vitoria	5.752.938	17.562	5.770.500
07/02/2018 (2)	Blue Star Investments S.L. (*)	Sol Costa Atlantis	Santa Cruz de Tenerife	31.602.416	20.481	31.622.897
07/02/2018 (2)	Sherwood Manager S.L. (*)	Eurostars Rey Don Jaime	Valencia	22.602.466	160.336	22.762.802
07/02/2018 (2)	Clayton Management S.L. (*)	Fergus Club Europa	Peguera (Islas Baleares)	30.064.835	45.345	30.110.180
07/02/2018 (2)	Norton Management S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	Sevilla	4.913.370	66.494	4.979.864
07/02/2018 (1) (2)	Norton Management S.L. (*)	Hotel AC Palacio del Carmen	Santiago de Compostela	3.592.843	10.261	3.603.104
07/02/2018 (2)	Relston Management S.L. (*)	Complejo Sol Calas	Mallorca	53.789.379	593.837	54.383.216
07/02/2018 (2)	Baltos Management S.L. (*)	Eurostars Las Salinas	Fuerteventura	34.175.923	44.397	34.220.320
07/02/2018 (2)	Rockwood Management, S.L. (*)	Sol Falco	Menorca	30.168.118	59.963	30.228.081
55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018 (3)	Bukasa Gestión, S.L. (**)	AC Autograph Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lleida)	17.682.623	41.593	17.724.216
55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018 (3)	Bukasa Gestión, S.L. (**)	AC Hotel by Marriott Ciudad de Palma	Palma de Mallorca	7.212.225	14.562	7.226.787
07/02/2018 (3)	Valmy Management, S.L. (**)	Santo Domingo	Madrid	47.556.554	68.965	47.625.519
22/03/2018 (4)	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	B&B Granada	Granada	4.221.560	(68.376)	4.153.184
11/07/2018	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Meliá Sevilla	Sevilla	40.528.274	-	40.528.274
11/07/2018	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol Jandia Mar	Fuerteventura	13.708.179	-	13.708.179
11/07/2018	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol La Palma	La Palma	19.216.396	-	19.216.396
11/07/2018	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Las Villas del Bahia del Duque	Fuerteventura	25.021.994	-	25.021.994
22/03/2018 (5)	AC Hotel Jerez, S.L. (*)	B&B Jerez	Jerez de la Frontera (Cádiz)	3.348.237	9.384	3.357.621
Total				444.607.340	1.134.390	445.741.730

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

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

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

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

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

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

(*) Sociedades posteriormente absorbidas por Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (ver Nota 24).

(**) Sociedades posteriormente absorbidas por New Sanom, S.L.U. (ver Nota 24).



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE JULIO DE 2018

(Expresada en Euros)

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

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

Fecha de adquisición	Sociedad	Inmueble	Coste terrenos	Coste construcciones	Construcciones en curso	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto contable
21/02/2018	Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Alegria Costa Ballena	3.037.109	13.289.154	-	(138.429)	-	16.187.834
07/02/2018	Iberson Investment S.L. (*)	Iberson Son Calitú Mar	7.151.681	9.327.522	-	(97.162)	-	16.382.041
07/02/2018	Nuzzi Investments S.L. (*)	Iberson Antemare Spa	4.775.817	5.327.046	-	(55.490)	-	10.047.373
07/02/2018	Gondar Investments S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Sevilla Forum	1.408.381	5.201.885	-	(54.186)	-	6.556.080
07/02/2018	Blaydon Investments S.L. (*)	AC Hotel by Marriott General Álava	3.167.421	2.603.080	-	(27.115)	-	5.743.386
07/02/2018	Blue Star Investments S.L. (*)	Sol Costa Atlantis	16.469.727	15.153.172	-	(157.846)	-	31.465.053
07/02/2018	Sherwood Manager S.L. (*)	Eurostars Rey Don Jaime	5.968.159	16.610.198	184.448	(173.023)	-	22.589.779
07/02/2018	Clayton Management S.L. (*)	Fergus Club Europa	12.722.277	17.387.903	-	(181.124)	-	29.929.056
07/02/2018	Norton Management S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	1.770.028	3.151.713	-	(32.350)	-	4.889.391
07/02/2018	Ralston Management S.L. (*)	Complejo Sol Calas	6.146.728	45.324.160	2.892.330	(472.127)	-	53.891.091
07/02/2018	Baltos Management S.L. (*)	Eurostars Las Salinas	12.802.906	20.250.916	1.166.497	(210.947)	-	34.009.372
07/02/2018	Rockwood Management S.L. (*)	Sol Falcó	7.852.543	22.375.538	-	(233.079)	-	29.995.002
55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018	Bukasa Gestión, S.L. (**)	AC Autograph Baqueira Ski Resort	5.979.897	11.744.318	-	(126.421)	-	17.597.794
55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018	Bukasa Gestión, S.L. (**)	AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma	2.585.590	4.641.197	-	(44.262)	-	7.182.525
07/02/2018	Valmy Management, S.L. (**)	Santo Domingo	27.646.342	19.979.178	-	(208.116)	-	47.417.404
22/03/2018	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	B&B Granada	1.074.571	3.078.614	-	(30.786)	-	4.122.399
11/07/2018	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Melía Sevilla	20.142.454	20.385.820	-	(42.470)	-	40.485.804
11/07/2018	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol Jandía Mar	7.811.147	5.897.032	-	(12.285)	-	13.695.894
11/07/2018	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol La Palma	7.395.061	11.821.335	-	(24.628)	-	19.191.768
11/07/2018	Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Las Villas del Bahía del Duque	9.918.446	15.103.548	-	(31.466)	-	24.990.528
22/03/2018	AC Hotel Jerez, S.L. (*)	B&B Jerez	-	3.357.621	-	(27.980)	-	3.329.641
Total			165.826.282	272.010.950	4.243.275	(2.381.292)	-	439.699.215

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

c) Pérdidas por deterioro

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

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

Las valoraciones han sido realizadas por EY.

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

Sociedad	Inmueble	Ciudad	Valor de tasación (Euros) (1)	Exit Yield (%) (2)	Tasa descuento (%) (3)
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	16.200.000	6,67% (4)	8,38% (4)
Ibson Investment S.L. (*)	Ibersol Son Callú Mar	Palmanova (Islas Baleares)	22.800.000	6,48% (4)	8,11% (4)
Nuzzi Investments S.L. (*)	Ibersol Antemare Spa	Sitges (Barcelona)	10.000.000	6,38%	8,10%
Gondar Investments, S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Sevilla Forum	Sevilla	6.700.000	6,23%	7,91%
Blaydon Investments S.L. (*)	AC Hotel by Marriott General Álava	Vitoria	5.800.000	6,35%	8,12%
Blue Star Investments S.L. (*)	Sol Costa Atlantis	Santa Cruz de Tenerife	33.500.000	6,75%	8,55%
Sherwood Manager S.L. (*)	Eurostars Rey Don Jaime	Valencia	27.200.000	5,35%	7,12%
Clayton Management S.L. (*)	Fergus Club Europa	Peguera (Islas Baleares)	30.200.000	6,39%	8,14%
Norton Management S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	Sevilla	5.500.000	6,01%	7,65%
Ralston Management S.L. (*)	Complejo Sol Calas	Mallorca	58.400.000	7,00%	8,29%
Baltos Management S.L. (*)	Eurostars Las Salinas	Fuerteventura	33.700.000	6,28% (4)	8,10% (4)
Rockwood Management, S.L. (*)	Sol Falcó	Menorca	30.700.000	6,52%	8,34%
Bukasa Gestión, S.L. (**)	AC Autograph Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lleida)	18.300.000	6,75% (4)	8,59% (4)
Bukasa Gestión, S.L. (**)	AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma	Palma de Mallorca	11.400.000	5,88%	7,45%
Valmy Management, S.L. (**)	Santo Domingo	Madrid	51.600.000	5,01%	6,84%
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	B&B Granada	Granada	4.200.000	6,00%	7,84%
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Meliá Sevilla	Sevilla	50.400.000	5,35%	7,12%
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol Jandia Mar	Fuerteventura	28.000.000	6,44%	8,65%
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol La Palma	La Palma	31.300.000	6,74%	8,42%
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Las Villas del Bahía del Duque	Fuerteventura	26.700.000	5,25%	7,09%
AC Hotel Jerez, S.L. (*)	B&B Jerez	Jerez de la Frontera	3.500.000	6,25%	8,09%
Total			504.100.000		

(*) Sociedades absorbidas por Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (ver Nota 24)

(**) Sociedades absorbidas por New Sanom, S.L.U. (ver Nota 24)

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

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

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

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

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

La metodología de valoración adoptada por EY para la determinación del valor razonable del patrimonio inmobiliario del Grupo ha sido el método de descuento de flujos esperados de caja en función de la duración y condiciones del contrato de arrendamiento, y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.) además de contrastar la información con evidencia de comparables. En el caso específico de AC Autograph Baqueira Ski Resort, el cual incluye además del hotel en sí, un aparcamiento y un edificio residencial, la metodología aplicada para valorar ambos activo ha sido la de comparación.

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

d) Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

A 31 de julio de 2018 no hay inversiones inmobiliarias afectas a garantías.

e) Seguros

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

f) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de julio de 2018 no existen elementos totalmente amortizados.

g) Otra información

A 31 de julio de 2018 no existen compromisos de compra o de venta de inversiones inmobiliarias.

Durante el período terminado el 31 de julio de 2018 no se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio relacionados con elementos de inversiones inmobiliarias.

A 31 de julio de 2018 no existen inversiones inmobiliarias sujetas a embargos, litigios u otras restricciones para su uso.

La dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. es titular de una concesión administrativa concedida por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera el 16 de enero de 2001 para la ocupación privativa de una parcela de suelo público para la construcción, en su momento, de un complejo hotelero y comercial. El complejo hotelero que se construyó corresponde con el B&B Jerez. El plazo de la concesión se fija en 40 años a contar desde el 1 de enero de 2001. En virtud de dicha concesión, la entidad concesionaria (Atom Hoteles Iberia, S.L.U.) debe satisfacer al Ayuntamiento de Jerez por todo el plazo de vigencia un canon anual de 15.025 euros.

NOTA 6. ARRENDAMIENTOS

a) Compromisos por arrendamiento operativo (cuando el Grupo es arrendador)

La totalidad de las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los ingresos procedentes de dichos arrendamientos han ascendido a 11.798.180 euros en el período terminado el 31 de julio de 2018.

Los contratos de arrendamiento tienen una duración entre 5 y 20 años, no habiendo cuotas contingentes. Los contratos establecen una renta mínima garantizada que dependiendo del hotel se ha fijado entre 255.000 euros y 1.550.000 euros en caso de que la renta variable no llegue a cierta cantidad.

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

- Una horquilla que oscila entre el 10% y el 26%, dependiendo del hotel, sobre los ingresos totales, o
- Una horquilla que oscila entre el 10% y el 26% dependiendo si los ingresos corresponden sobre los ingresos por habitación, por "food and beverage" o por otros departamentos (parking).

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

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

Euros	31/07/2018
En un año	30.835.520
Entre uno y cinco años	128.563.098
Más de cinco años	47.533.086
Total	206.931.704

Además de la dotación a la amortización desglosada en la Nota 5, los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias ascienden a 845.937 euros, correspondientes fundamentalmente al Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

b) Compromisos por arrendamiento operativo (cuando el Grupo es arrendatario)

Las sociedades del Grupo no han suscrito ningún contrato de arrendamiento operativo en el que actúen como arrendatarias.

c) Compromisos por arrendamiento financiero (cuando el Grupo es arrendador)

Ninguna de las sociedades del Grupo ha realizado operaciones relevantes de arrendamiento financiero durante el período terminado el 31 de julio de 2018, ni mantiene vivos saldos significativos o compromisos por este concepto a 31 de julio de 2018 en los que actúen como arrendadoras.

d) Compromisos por arrendamiento financiero (cuando el Grupo es arrendatario)

No existen operaciones relevantes de arrendamiento financiero durante el período terminado el 31 de julio de 2018, ni existen saldos significativos por este concepto a 31 de julio de 2018.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

NOTA 7. ACTIVOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

Euros	Créditos, derivados y otros	Total
	31/07/2018	31/07/2018
Activos financieros no corrientes		
Préstamos y partidas a cobrar	271.631	271.631
Total activos financieros no corrientes	271.631	271.631
Activos financieros corrientes		
Préstamos y partidas a cobrar	1.405.602	1.405.602
Total activos financieros corrientes	1.405.602	1.405.602
Total activos financieros	1.677.233	1.677.233

b) Desglose por vencimientos

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

Euros	Hasta 31/07/2019	De 01/08/2019 a 31/07/2020	De 01/08/2020 a 31/07/2021	De 01/08/2021 a 31/07/2022	Resto	Total
Cuentas a cobrar terceros	1.017.315	-	-	-	-	1.017.315
Otras inversiones financieras						
- Otros activos financieros	388.287	-	-	-	271.631	659.918
Total activos financieros	1.405.602	-	-	-	271.631	1.677.233

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

c) Desglose de préstamos y partidas a cobrar por conceptos

La composición de las partidas incluidas en la categoría de préstamos y partidas a cobrar es la siguiente:

Euros	31/07/2018
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo	
Otros activos financieros a largo plazo	271.631
Total no corrientes	271.631
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo	
Clientes	1.013.515
Deudores varios	3.800
Otros activos financieros	388.287
Total corrientes	1.405.602
Total	1.677.233

Dentro de "otros activos financieros a largo plazo", el Grupo incluye fundamentalmente los depósitos y fianzas recibidas de los arrendatarios que han sido depositadas en los organismos oficiales correspondientes.

A 31 de julio de 2018 el Grupo aún no ha depositado en los organismos correspondientes todas las fianzas recibidas, al no haber expirado aún el plazo legal para algunas de ellas, si bien el Grupo considera que el 100% de las fianzas recibidas serán depositadas antes de que expire dicho plazo.

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

c) Correcciones valorativas por deterioro

El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar a clientes es el siguiente:

Euros	Nota	31/07/2018
Saldo Inicial		-
Altas por adquisición		(122.955)
Dotaciones / reversiones	16	29.147
Saldo final		(93.808)

Esta provisión ha sido dotada por la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U.

d) Desglose de saldos por moneda

Todos los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

NOTA 8. EXISTENCIAS

La totalidad del importe registrado en este epígrafe corresponde a anticipos a proveedores.

Ninguna de las sociedades del Grupo mantiene existencias de materias primas, productos terminados u otros aprovisionamientos, ni ha realizado compra alguna por estos conceptos durante el periodo terminado el 31 de julio de 2018.

A 31 de julio de 2018 ninguna de las sociedades del Grupo tiene compromisos de compra o venta de existencias.

NOTA 9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 julio de 2018 se desglosa del siguiente modo:

(Euros)	31.07.2018
Efectivo	36.240.508
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	36.240.508

Este epígrafe incluye efectivo en caja, cuentas corrientes y depósitos bancarios a la vista.

A 31 de julio de 2018 no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

NOTA 10. PATRIMONIO NETO – FONDOS PROPIOS

a) Capital escriturado

El capital social a la fecha de constitución de la Sociedad dominante se componía de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por los accionistas Bankinter, S.A. y Global Myner Advisors Hotels 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 2 de febrero de 2018.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

El detalle del capital y prima de emisión de la Sociedad dominante al 31 de julio de 2018 es el siguiente:

Euros	31.07.2018
Capital escriturado	24.837.500
Prima de emisión	222.997.500
	247.835.000

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

	31/07/2018
Bankinter, S.A.	5,36%
Línea Directa Aseguradora Cla. de Seguros y Reaseguros, S.A.	2,01%
Subtotal Grupo Bankinter	7,37%
Terrenos y edificaciones Dosrius, S.L.	5,07%
Alcor Sociedad Estratégica, S.L.	5,07%
Mistral Iberia Real Estate, S.A.	5,07%
Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L.	3,74%
	26,32%

b) Prima de emisión y reservas

El desglose de las reservas y resultados de ejercicios anteriores del Grupo a 31 de julio de 2018 es el siguiente:

Euros	31/07/2018
Prima de Emisión	222.997.500
Otras reservas y resultados de ejercicios anteriores	(2.456.352)
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	1.410.649
Total Prima de emisión y Reservas	221.951.797

Prima de emisión

La prima de emisión se constituyó el 5 de enero de 2018 y es de libre distribución.

Reserva legal

La reserva legal ha de dotarse de conformidad con el artículo 274 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba la Ley de Sociedades de Capital, y que establece que debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de julio de 2018 la Sociedad Dominante no ha dotado importe alguno en concepto de reserva legal, al ser estos unos estados financieros intermedios no referidos a un ejercicio completo.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

El desglose del saldo de la cuenta "Reservas en sociedades consolidadas por integración global" a 31 de julio de 2018, en función de las sociedades que lo originan, es el siguiente:

Euros	31/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	1.319.432
New Sanom, S.L.U.	91.217
Total	1.410.649

Otras reservas

Esta partida está compuesta por el registro de los honorarios y gastos por la constitución y ampliación de capital de la Sociedad. La Sociedad acordó con la entidad Bankinter, S.A., en contrato de fecha 5 de enero de 2018, la prestación de servicios de colocación de la ampliación de capital referida en esta Nota. Dicho acuerdo contempla una comisión de 1% calculado sobre el importe finalmente suscrito de capital social y primas desembolsados, sin incluir el valor de la participación que el Gestor Socimi (Bankinter, S.A.) y la empresa del grupo del gestor inmobiliario (Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L.), tomen en el capital social de la Sociedad neto de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición; el importe de esta comisión asciende a 2.456.352 euros.

NOTA 11. RESULTADO DEL PERÍODO

a) Propuesta de distribución del resultado

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

Euros	31/07/2018
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias – Beneficios / (pérdidas)	362.798
	362.798
Aplicación	
Reservas	362.798
	362.798

b) Limitaciones a la distribución de dividendos

Las reservas designadas en la Nota 10 como de libre distribución, así como los resultados del ejercicio, están sujetas a las limitaciones para su distribución que se exponen a continuación:

- Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley, podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio a reservas de libre disposición, si el valor de patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta.

- Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

c) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del período comprendido entre el 5 de enero y el 31 de julio de 2018, es la siguiente (expresado en euros):

Beneficios/ (pérdidas)	31/07/2018
Atom Hoteles Socimi, S.A.	(1.979.090)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	1.143.320
Valmy Management, S.L.	700.032
New Sanom, S.L.U.	103.649
Total	(32.089)

NOTA 12. PATRIMONIO NETO - SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS

La totalidad de las subvenciones registradas por el Grupo corresponden a la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U., y el movimiento experimentado durante el período ha sido el siguiente:

	Euros
Saldo inicial	-
Entradas por adquisición	274.548
Imputación al resultado	(14.719)
Saldo final 31/07/2018	259.829

NOTA 13. SOCIOS EXTERNOS

El movimiento por sociedades consolidadas, del saldo de los capítulos "Socios Externos" del balance consolidado a 31 de julio de 2018 y "Resultado atribuido a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del período terminado el 31 de julio de 2018 es el siguiente:

Euros	Valmy Management, S.L.	Total
Saldo inicial	-	-
Entradas en el momento de la adquisición (*)	3.279.057	3.279.057
Participación en el resultado del período	273.480	273.480
Saldo a 31 de julio de 2018	3.552.537	3.552.537

(*) Socios externos reconocidos en la fecha de adquisición.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

El detalle de aquellas entidades vinculadas al Grupo sin pertenecer a éste, que directamente o mediante entidades dependientes, poseen una participación en el patrimonio neto de alguna entidad del Grupo al 31 de julio de 2018, es el siguiente:

Accionista	Sociedad Participada	% de participación
Explotaciones Hoteleras Madsan, S.L.	Valmy Management, S.L.	40,00%

NOTA 14. PASIVOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

Euros	Deudas con entidades de crédito 31/07/2018	Derivados y otros 31/07/2018	Total 31/07/2018
Pasivos financieros no corrientes			
Débitos y partidas a pagar	221.720.334	2.346.790	224.067.124
Total pasivos financieros no corrientes	221.720.334	2.346.790	224.067.124
Pasivos financieros corrientes			
Débitos y partidas a pagar	2.985.857	2.104.506	5.090.363
Total pasivos financieros corrientes	2.985.857	2.104.506	5.090.363
Total pasivos financieros	224.706.191	4.451.296	229.157.487

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

b) Desglose por vencimientos

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

Euros	Hasta 31/07/2019	De 01/08/2019 a 31/07/2020	De 01/08/2020 a 31/07/2021	De 01/08/2021 a 31/07/2022	Resto	Total
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	-
Total vinculadas y asociadas	-	-	-	-	-	-
Préstamos	2.985.857	2.365.837	2.409.762	2.454.508	214.490.227	224.706.191
Derivados	744.181	-	-	-	-	744.181
Deudas comerciales	1.299.771	-	-	-	-	1.299.771
Otros pasivos financieros	60.554	-	-	-	2.346.790	2.407.344
Total terceros	5.090.363	2.365.837	2.409.762	2.454.508	216.837.017	229.157.487
Total pasivos financieros	5.090.363	2.365.837	2.409.762	2.454.508	216.837.017	229.157.487

c) Desglose de débitos y partidas a pagar por conceptos

La composición de las partidas incluidas en la categoría de débitos y partidas a pagar es la siguiente:

Euros	Nota	31/07/2018
Débitos y partidas a pagar a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	I	221.720.334
Otros pasivos financieros a largo plazo	II	2.346.790
Total no corrientes		224.067.124
Débitos y partidas a pagar a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	I	2.985.857
Proveedores		76.088
Acreedores varios		1.223.683
Derivados	III	744.181
Otros pasivos financieros		60.554
Total corrientes		5.090.363
Total		229.157.487

El valor contable de las deudas se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

l) Las deudas con entidades de crédito corresponden a préstamos recibidos por varias sociedades del Grupo, cuyo desglose es el siguiente:

Sociedad	Entidad prestataria	Nota	Corriente	No corriente	Total
Atom Hoteles Socimi, S.A.	Bankia	a)	526.054	6.824.475	7.350.529
Valmy Management, S.L.	Banco Sabadell	b)	1.830.224	27.025.898	28.856.122
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Deutsche Bank	c)	606.091	187.869.961	188.476.052
New Sanom, S.L.U.			23.488	-	23.488
Total			2.985.857	221.720.334	224.706.191

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

a) Préstamo hipotecario al que la Sociedad Dominante se subrogó en la posición de prestatario en la operación de adquisición del Hotel Alegría Costa Ballena. En el contrato de compraventa de dicho hotel se establece que el préstamo se sigue pagando por cuenta del anterior prestatario (Nicer Global Plus, S.L.), y éste realiza una refacturación del mismo a la Sociedad Dominante.

Este préstamo tiene una duración de 15 años, con vencimiento en 2032 y devenga un tipo de interés nominal fijo del 2,15%. La financiación tiene una amortización mensual del principal tras una carencia de 12 meses. El préstamo está garantizado por (i) hipoteca sobre el inmueble en que se encuentra el Hotel Costa Ballena, y (ii) cesión a favor de la entidad financiera de las rentas devengadas en virtud del contrato de arrendamiento del hotel. El desglose de los vencimientos del principal de los próximos años es el siguiente:

Euros	Hasta 31/07/2019	De 01/08/2019 a 31/07/2020	De 01/08/2020 a 31/07/2021	De 01/08/2021 a 31/07/2022	Resto	Total
Bankia	526.054	537.470	549.141	561.064	5.176.800	7.350.529
Total	526.054	537.470	549.141	561.064	5.176.800	7.350.529

b) Préstamo concedido a la sociedad dependiente por el Banco Sabadell, por un importe de 30.000.000 euros para financiar la adquisición del Santo Domingo, en Madrid. El préstamo tiene una duración de 15 años y devenga un tipo de interés de Euribor + 1,75%. La financiación tiene una amortización mensual del principal tras una carencia hasta el 30 de noviembre de 2018. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el Hotel Santo Domingo.

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

Euros	Hasta 31/07/2019	De 01/08/2019 a 31/07/2020	De 01/08/2020 a 31/07/2021	De 01/08/2021 a 31/07/2022	Resto	Total
Banco Sabadell	1.830.224	1.828.367	1.860.621	1.893.444	21.443.466	28.856.122
Total	1.830.224	1.828.367	1.860.621	1.893.444	21.443.466	28.856.122

c) Préstamo hipotecario de 191.120.000 euros concedido por Deutsche Bank el 10 de julio de 2018 a la sociedad dependiente con el objetivo de:

- Unificar y refinanciar la deuda que las distintas sociedades afectadas por el proceso de fusión descrito en la Nota 24 poseían con otras entidades bancarias.
- Refinanciar la deuda que la sociedad dependiente Bukasa Gestión, S.L. (posteriormente absorbida por New Sanom, S.L.U., ver Nota 24) tenía con otra entidad bancaria.
- Financiar la adquisición, por parte de la sociedad, de tres nuevos hoteles en Sevilla, Jandía (Fuerteventura) y Santa Cruz de Tenerife, así como 22 villas en Fuerteventura.
- Financiar la reforma de los hoteles Sol La Palma y Sol Jandía Mar.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

La financiación tiene un tipo de interés de Euribor a tres meses más un diferencial del 2,15%, amortización total del principal a vencimiento en 5 años. Deutsche Bank puede sindicar el préstamo con otras entidades.

La financiación cuenta con las siguientes garantías reales (i) promesa de hipoteca de los inmuebles propiedad de la Sociedad Dominante y la dependiente New Sanom, S.L.U., que se otorgaría a requerimiento de Deutsche Bank, (ii) prenda de las participaciones sociales de las dependientes Atom Iberia, S.L.U. y New Sanom, S.L.U., (iii) prenda de los derechos de crédito derivados de cuentas bancarias de las dependientes Atom Iberia, S.L.U. y New Sanom, S.L.U., (iv) prenda de derechos de crédito de contratos suscritos por las dependientes Atom Iberia, S.L.U. y New Sanom, S.L.U., y (v) prenda de derechos de crédito derivados de préstamos intragrupo y pólizas de seguros suscritas por la Sociedad Dominante.

El contrato de préstamo obliga a la dependiente Atom Iberia, S.L.U. al cumplimiento de los siguientes covenants financieros (i) un ratio Debt Yield que no podrá ser inferior al 9%, definido como la relación entre el importe de las rentas anuales netas recibidas en un año sobre el total de la deuda (sin incluir el cash sweep ni todas aquellas cantidades depositadas en las cuentas que sirvan para amortizar o en las cuentas de reserva), y (ii) un ratio Loan to Value que no podrá exceder en ningún momento del 62,5%, entendido como el porcentaje que representa la deuda viva (menos el cash sweep y el importe depositado en las cuentas) sobre el valor de los inmuebles. El incumplimiento de los covenants financieros es una de las causas de vencimiento anticipado de la financiación.

También entre los supuestos de amortización anticipada y cancelación de este préstamo se encuentra que Bankinter deje de ser titular de al menos 1.330.000 acciones de la Sociedad Dominante (a excepción de la autorización que ha obtenido para las acciones que ponga a disposición del Proveedor de Liquidez).

La financiación permite el pago de dividendos por Atom Iberia, S.L.U. y New Sanom, S.L.U. en efectivo siempre que las mismas estén cumpliendo las obligaciones previstas en el contrato.

Los gastos financieros devengados por las deudas con entidades de crédito durante el período terminado el 31 de julio de 2018 han sido los siguientes:

Sociedad	Entidad prestataria	Nota	Euros
Atom Hoteles Socimi, S.A.	Bankia		69.456
Valmy Management, S.L.	Banco Sabadell		300.276
Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (*)	Deutsche Bank		-
Resto (**)	-		2.976.931
Total		17	3.346.663

(*) La deuda de Atom Hoteles Iberia, S.L.U. aún no ha devengado ningún gasto financiero a la fecha de cierre, puesto que fue concedida durante el mes de julio de 2018.

(**) En "resto" se incluyen, principalmente, los gastos financieros generados por las deudas con entidades de crédito ya canceladas merced a la reunificación y refinanciación de deudas con Deutsche Bank, explicada en el apartado c) anterior.

II) Dentro del epígrafe de otros pasivos financieros a largo plazo el Grupo registra las fianzas recibidas por parte de sus arrendatarios.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

III) Este importe corresponde a la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. por un derivado financiero, que no califica de cobertura contable, que dicha sociedad ha contratado con el objeto de cubrir el riesgo de tipo de interés al que está la valoración del derivado a 31 de julio de 2018.

A continuación, se muestra una valoración de la permuta financiera sobre el tipo de interés en base al método de flujos de efectivo con la curva cupón 0 a 31 de julio de 2018:

Nominal vivo	Fecha Inicial	Vencimiento	Valoración
152.896.000	19/07/2018	11/07/2023	744.181

c) Desglose de saldos por moneda

Todos los valores contables de los débitos y partidas a pagar del grupo están denominados en euros.

d) Información sobre plazos de pago a proveedores

El Grupo, de conformidad con el deber de información relativa a los aplazamientos de pago efectuados a proveedores estipulado en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, suministra la siguiente información relativa al importe de los pagos por operaciones comerciales realizados durante el período y pendientes de pago al cierre en relación con los plazos máximos legales previstos es el siguiente:

31/07/2018	
(Días)	
Periodo medio de pago a proveedores	27,52
Ratio de operaciones pagadas	26,48
Ratio de operaciones pendientes de pago	60,63
(Euros)	
Total pagos realizados	29.408.572
Total pagos pendientes	924.157

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

NOTA 15. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas

El detalle por sociedad de los importes registrados como saldos con Administraciones Públicas es el siguiente:

Euros	31/07/2018
Otros créditos con las Administraciones Públicas	
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	785.089
New Sanom, S.L.U.	45.350
Valmy Management, S.L.	38
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	876.838
Total	1.707.315
Otras deudas con las Administraciones Públicas	
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	(22.986)
New Sanom, S.L.U.	(48.165)
Valmy Management, S.L.	(46.375)
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	(265.031)
Total	(382.557)

El detalle por conceptos de los importes registrados como saldos con Administraciones Públicas es el siguiente:

Euros	31/07/2018
Activo por Impuesto corriente	396.633
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.310.682
Hacienda Pública Deudora por IVA	1.122.538
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos	188.144
Total saldos deudores con Administraciones Públicas	1.707.315
Pasivo por Impuesto corriente	(6.261)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(376.296)
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	(1.582)
Hacienda Pública Acreedora por retenciones practicadas	(31.840)
Hacienda Pública Acreedora por IVA	(342.874)
Total	(382.557)

b) Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad Dominante es una SOCIMI (Sociedad Cotizada Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario), lo que significa que el tipo impositivo aplicable a los efectos del cálculo del Impuesto sobre Sociedades, es del 0%; por este motivo no se ha calculado provisión por Impuesto de Sociedades para el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de julio de 2018.

El Régimen de SOCIMI es optativo y se aplica también a los socios de la Sociedad Dominante. Esta opción deberá adoptarse por la Junta General de Accionistas y deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

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

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

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

Respecto a las sociedades dependientes New Sanom, S.L.U. y Atom Hoteles Iberia, S.L.U., a la fecha de cierre del periodo terminado el 31 de julio de 2018, se consideran como una SUBSOCIMI cuya sociedad cabecera es la Sociedad Dominante, lo que significa que el tipo impositivo aplicable a los efectos del cálculo del Impuesto sobre Sociedades, es del 0%; por este motivo no se ha calculado provisión por Impuesto de Sociedades para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de julio de 2018 y el gasto por impuesto registrado corresponde en su totalidad a ajustes de ejercicios anteriores.

Si bien ambas sociedades dependientes aún no han completado el proceso de adscripción al régimen de SUBSOCIMI, los Administradores han comenzado los trámites para ello.

Respecto a la sociedad dependiente Valmy Management, S.L., de acuerdo con el artículo 10 de la LIS, la base imponible estará constituida por el importe de la renta obtenida en el periodo impositivo. El periodo impositivo de esta sociedad dependiente está comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018. Debido a que estos estados financieros intermedios se presentan con fecha 31 de julio de 2018, no se ha registrado la provisión del Impuesto sobre Sociedades de dicho año.

Así pues, el detalle por sociedad de los importes registrados como gasto por Impuesto sobre Beneficios es el siguiente:

Euros	31/07/2018
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	-
New Sanom, S.L.U.	119.565
Valmy Management, S.L.	-
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	2.240.014
Total gasto por impuesto de sociedades	2.359.579

El gasto local por el Impuesto sobre Sociedades de las diferentes sociedades del grupo se compone de:

Euros	31/07/2018
Impuesto corriente	-
Impuesto diferido	2.307.822
Otros ajustes de ejercicios anteriores	51.757
Total gasto por impuesto de sociedades	2.359.579

El Grupo no consolida fiscalmente, las consideraciones expuestas a continuación se han tenido en cuenta en la estimación de impuesto sobre sociedades de cada una de las filiales que forman el Grupo. La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del periodo según cuentas individuales y la base imponible del impuesto sobre beneficios consolidado es la siguiente:

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

Euros	31/07/2018	
	Aumentos	Reducciones
Beneficio/(pérdida) después de impuestos		241.391
Impuesto sobre Sociedades		2.359.579
Resultado contable antes de impuestos		2.600.970
Diferencias permanentes		(2.308.852)
- de las sociedades individuales	147.500	(2.456.352)
- con origen en los ajustes por consolidación	-	-
Diferencias temporarias de las sociedades individuales	-	-
- con origen en el ejercicio	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	-
- con origen en impuestos imputados contra Pat. Neto	-	-
Base imponible (resultado fiscal)		292.118

Las diferencias permanentes por imputé de 2.456.352 euros corresponden con los gastos de constitución y ampliación de capital registrados en el patrimonio neto (Nota 10).

Ninguna de las sociedades del grupo tiene diferencias temporarias, y las diferencias permanentes, por importe de 147.500 euros, corresponden en su totalidad a gastos no deducibles de la sociedad dependiente Valmy Management, S.L.

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Euros	31/07/2018
Resultado contable antes de impuestos	2.600.970
Diferencias permanentes	(2.308.852)
Base imponible ajustada	292.118
Cuota fiscal (0%)	-
Deducciones en cuota	-
Baja por impuestos diferidos	2.307.822
Otros ajustes de ejercicios anteriores	51.757
Gasto por impuesto sobre Sociedades	2.359.579

A 31 de junio de 2018, el Grupo ha dado de baja los activos por impuestos diferidos correspondientes principalmente a bases imponibles negativas de ejercicios anteriores de la dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. por importe de 2.307.822 euros.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

Dominante consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a los presentes estados financieros intermedios consolidados.

A 31 de julio de 2018, las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables, excepto la Sociedad Dominante, cuya constitución se ha producido en 2018. En opinión de los Administradores, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por las sociedades del Grupo.

NOTA 16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios consolidada del período terminado el 31 de julio de 2018 correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo, ascendió a 11.766.472 euros, de los que 415.625 euros pertenecen a la Sociedad Dominante,

Dichos ingresos corresponden en su totalidad a ingresos por arrendamientos, obtenidos en territorio nacional.

b) Otros ingresos de explotación

El Grupo registra en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" un importe de 36.241 euros correspondientes a la refacturación a los arrendatarios de determinados gastos que por su naturaleza son repercutidos a los mismos, tales como suministros y servicios directamente relacionados con la seguridad y el mantenimiento de los hoteles.

c) Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal del período terminado el 31 de julio de 2018 es el siguiente:

Euros	31/07/2018
Sueldos, salarios y asimilados	4.175
Cargas sociales	1.317
Total	5.492

A 31 de julio de 2018 ninguna de las sociedades del Grupo tiene empleados, y la plantilla media durante el período ha sido de cero empleados, si bien existen gastos de personal devengados durante el período porque durante unas semanas la Sociedad Dominante tuvo contratada a una persona.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

d) Otros gastos de explotación

El detalle de los conceptos registrados en este epígrafe a 31 de julio de 2018 es el siguiente:

Euros	Nota	31/07/2018
Servicios profesionales independientes		2.399.919
Primas de seguros		118.487
Reparaciones y conservación		62.920
Servicios bancarios		11.705
Publicidad y propaganda		1.298
Otros servicios		25.773
Tributos		1.016.883
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	(29.147)
Total		3.607.838

Con fecha 5 de enero de 2018, la Sociedad Dominante firmó un contrato de dirección y gestión estratégica con Bankinter, S.A. con el objetivo de delegar a Bankinter, S.A. la colocación del capital de la Sociedad Dominante, así como la gestión de la dirección y gestión estratégica de la Sociedad Dominante (Gestor Socimi). Dicho contrato extenderá su vigencia desde la fecha de la firma hasta el séptimo aniversario del aumento de capital social de la Sociedad Dominante, prorrogable tácitamente de forma anual a partir de entonces y hasta el décimo aniversario del aumento de capital social de la Sociedad Dominante. Por esta razón, a la fecha de los presentes estados financieros intermedios consolidados, la Sociedad Dominante no tiene personal. El gestor Socimi tendrá derecho a percibir una comisión por la prestación de servicios (Comisión Base), una comisión de éxito (Comisión de Éxito) y una comisión por asesoramiento y colocación del capital de la Sociedad entre sus inversores de banca privada en las ampliaciones de capital de la Sociedad Dominante (Comisión de Asesoramiento y Colocación de Capital). De esta forma, la retribución de la gestora por los servicios objeto de prestación bajo el Contrato de Gestión se divide en:

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

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

El Gestor Negocio tendrá derecho a percibir una comisión por gestión de activos (Comisión por Gestión de Activos Hoteleros) y una comisión de éxito (Comisión de Éxito). De esta forma, 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:
 - 100.000 euros mensuales mientras el NAV sea igual o superior a 125.000.000 euros,
 - 66.000 euros mensuales si el NAV es inferior a 125.000.000 euros.
- Una parte variable correspondiente con la Comisión de Éxito: la cual será abonada en la fecha en la que se cumpla el séptimo aniversario del aumento de capital social de la Sociedad o en la fecha en que tenga lugar la transmisión de todas las inversiones de la Sociedad. Dicha comisión se basará en la tasa interna de retorno (TIR) positivos o negativos y el EPRA NAV de la Sociedad en el momento del cálculo de la Comisión de Éxito. Será equivalente al 12,5% del EPRA NAV que excede el EPRA NAV que genera una TIR del 6%.

Por esta razón, a la fecha de los presentes estados financieros intermedios consolidados, la Sociedad Dominante no tiene personal.

A 31 de julio de 2018, el epígrafe de servicios profesionales independientes incluye 539.438 euros de honorarios fijos a favor de la Sociedad Bankinter, S.A. y 657.633 euros a favor de la Sociedad Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L. en virtud de los contratos dirección y gestión estratégica y gestión de negocio detallados anteriormente (Nota 19).

En el epígrafe de tributos, el principal concepto es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), por importe de 845.937 euros.

e) Dotación amortización

El detalle de los gastos registrados en este epígrafe a 31 de julio de 2018 es el siguiente:

Euros	Nota	31/07/2018
Inmovilizado material	4	80.873
Inversiones inmobiliarias	5	2.393.467
Total		2.474.340

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

f) Resultado por deterioro y enajenaciones de inversiones inmobiliarias y otros

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada recoge, a 31 de julio de 2018, el resultado por la enajenación el día 22 de marzo de 2018 del Hotel AC Palacio del Carmen, perteneciente a la sociedad dependiente Norton Management, S.L. (posteriormente fusionada con Atom Hoteles Iberia, S.L.U.), y vendida a AC Barcelona, S.L., operación que generó unos beneficios de 878.788 euros.

g) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Durante el período terminado el 31 de julio de 2018 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

NOTA 17. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de julio de 2018 es el siguiente:

Euros	31/07/2018
Ingresos financieros:	
De valores negociables y otros instrumentos financieros con terceros	19.746
Total	19.746
Gastos financieros:	
Por deudas con terceros	(3.346.663)
Total	(3.346.663)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	
Resultados por enajenaciones y otras	(403.096)
Total	(403.096)
Total resultado financiero	(3.730.013)

Los ingresos financieros corresponden en su totalidad a ingresos obtenidos de terceros por depósitos y otras inversiones financieras.

Los gastos financieros por deudas con terceros corresponden a gastos devengados en las diferentes sociedades del Grupo por las deudas con entidades de crédito descritas en la Nota 14.

En el epígrafe de resultados por enajenaciones de instrumentos financieros se incluyen 403.096 euros correspondientes a las pérdidas generadas por una operación de compraventa de acciones realizada por Baffy Management, S.L. (posteriormente absorbida por New Sanom, S.L.U.), el día 2 de febrero de 2018 por la transmisión a través de permuta de acciones que representan el 40% de Valmy Management, S.L. a una sociedad tercera.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

NOTA 18. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

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

b) Avaless

El Grupo no tiene avales otorgados a terceros a 31 de julio de 2018.

NOTA 19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

a) Transacciones con partes vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante el período terminado el 31 de julio de 2018 es el siguiente:

Euros	Recepción de servicios
Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L. (GMA)	(657.633)
Bankinter	(2.995.790)
Total	(3.653.423)

Durante el ejercicio terminado el 31 de julio de 2018 no se han realizado otras transacciones con partes vinculadas (ventas de bienes y prestación de servicios, gastos de explotación, ingresos financieros, gastos financieros, recepción de dividendos...).

Adicionalmente, desde el 17 de mayo de 2018 Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L. (GMA) es propietaria del 25% del capital de la empresa Dean Management, S.L., la cual es titular del 60% de Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L. (arrendataria del hotel Santo Domingo). En ese sentido, los ingresos percibidos por Valmy en virtud del contrato de arrendamiento de este hotel desde el 17 de mayo de 2018 se considera operación vinculada:

Euros	Recepción de servicios
Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L.	548.521
Total	548.521

b) Saldos con empresas vinculadas

A 31 de julio de 2018 el saldo pendiente de cobro por Valmy a Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L. asciende a 294.720 euros.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

c) Consejo de Administración y Alta Dirección

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

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

Durante el período terminado el 31 de julio de 2018 no se ha devengado ningún importe en concepto de dietas ni remuneraciones de cualquier clase a favor de los Administradores de la Sociedad Dominante. Asimismo, tampoco disfruta de ningún tipo anticipo de préstamo, seguro de vida, plan de pensiones ni beneficio por ningún otro concepto. Los administradores solidarios no han percibido retribución alguna.

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

	Hombres	Mujeres
Presidente	1	-
Secretario	-	1
Vicesecretario	-	1
Total	1	2

d) Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los miembros del Consejo de Administración

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

NOTA 20. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Las actividades del Grupo exponen al mismo a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés, riesgo de precio y riesgo de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

a) Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito es la siguiente:

Euros	31/07/2018
Inversiones financieras a largo plazo	271.631
Inversiones financieras a corto plazo	388.287
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.017.315
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	36.240.508
	37.917.741

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

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

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

- Saldos relacionados con inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 7).
- Saldos relacionados con créditos a empresas vinculadas (Notas 7 y 19).
- Saldos relacionados con deudores y cuentas a cobrar (Nota 7).

b) Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición del Grupo al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a las deudas con entidades de crédito (ver Nota 14).

Riesgo de tipo de cambio

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

NOTA 21. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

La actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo no es agresiva con el medioambiente. Por ello, el Grupo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio consolidado, con la situación financiera o con los resultados consolidados del Grupo.

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

NOTA 22. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. durante el período terminado el 31 de julio de 2018 por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 75.000 euros, así como 30.000 euros por otros servicios de verificación.

NOTA 23. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

a) Información por segmentos de negocio

La actividad principal del Grupo consiste en el arrendamiento de inmuebles, no existiendo ningún otro segmento diferenciado de operaciones que suponga un 10% o más del importe neto de la cifra de negocios y/o de la suma de todos los activos, sobre el que haya que informar separadamente según establece el artículo 84 del Real Decreto 1159/2010 sobre Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.

b) Importe neto de la cifra de negocios por segmentos geográficos

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del grupo ha sido obtenido íntegramente en España.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

c) Clientes principales

Los clientes a los que se le hayan facturado importes iguales o superiores al 10% del importe neto de la cifra de negocios sobre el que haya que informar separadamente según establece el artículo 84 del Real Decreto 1159/2010 sobre Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, son los siguientes:

	Euros
Melia Hoteles Internacional	4.008.122
Grupo Hoteles AC (*)	1.516.541
Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A.	1.545.833
Resto de clientes	4.695.976
Total	11.766.472

(*) Importe facturado a través de seis compañías del Grupo Hoteles AC.

Estos tres clientes principales representan el 60,1% del importe neto de la cifra de negocios consolidada del Grupo.

A nivel desagregado, Melia Hoteles Internacional y el Grupo Hoteles AC representan el 52,2% del importe neto de la cifra de negocios de la sociedad dependiente Atom Hoteles Iberia, S.L.U. A su vez, el Grupo Hoteles AC representa el 93,3% del importe neto de la cifra de negocios de la sociedad dependiente New Sanom, S.L.U., y el cliente Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A. representa el 100% de los ingresos de la sociedad dependiente Valmy Management, S.L.

NOTA 24. FUSIONES

La Sociedad Dominante es cabecera, y posee el 100% de las participaciones del grupo de sociedades formado por New Sanom, S.L.U. y Atom Hoteles Iberia, S.L.U (Antigua Atom Hotel Estación Granada, S.L.U.) (ver Nota 1).

Con fecha 14 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante decidió la aprobación del proyecto de fusión de sociedades gemelas y transfronteriza de las siguientes compañías que conformaban un grupo a la fecha:

- Por un lado, Atom Hoteles Iberia, S.L.U (Antigua Atom Hotel Estación Granada, S.L.U.) absorbe las siguientes compañías: Atom Hotel Estadio de Jerez, S.L.U, Arvel S.á.r.l., Ibson Investments, S.L.U., Nuzzi Investments, S.L.U., Blue Star Investments, S.L.U., Gondar Investments, S.L.U., Blaydon Investments, S.L.U., Sherwood Management, S.L.U., Clayton Management, S.L.U., Ralston Management, S.L.U., Baltos Management, S.L.U., Rockwood Management, S.L.U. y Norton Management S.L.U., las cuales dependían al 100% de forma directa o indirecta de la Sociedad Dominante.
- Por otro lado, New Sanom, S.L.U. absorbe las siguientes compañías: Amble S.á.r.l., Baffi Management S.L y Bukasa Gestión S.L, esta última participada al 100% por New Sanom, S.L.U., y todas ellas dependientes al 100% de forma directa o indirecta de la Sociedad Dominante.

Con fecha 21 de junio de 2018, se eleva ante notario la escritura de fusión mediante la modalidad de absorción.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

Con fecha 6 de julio de 2018, se inscribe en el Registro Mercantil la escritura de fusión por absorción complementaria de todas las sociedades mencionadas en los párrafos anteriores.

A continuación, se describen ambas operaciones con mayor detalle:

a) Atom Hoteles Iberia, S.L.U.

Con fecha 14 de mayo de 2018, la Sociedad Dominante (y Socio Único de esta sociedad) decidió la aprobación del proyecto de fusión de las siguientes compañías: Atom Hotel Estadio de Jerez, S.L.U. y Arvel S.à.r.l., esta última sociedad de nacionalidad luxemburguesa; Ibson Investments, S.L.U., Nuzzi Investments, S.L.U., Blue Star Investments, S.L.U., Gondar Investments, S.L.U., Blaydon Investments, S.L.U., Sherwood Management, S.L.U., Clayton Management, S.L.U., Ralston Management, S.L.U., Baltos Management, S.L.U., Rockwood Management, S.L.U. y Norton Management S.L.U.

El acuerdo de fusión ha sido publicado en el BORME número 93 de fecha 17 de mayo de 2018.

El proceso de fusión se lleva a cabo en dos fases:

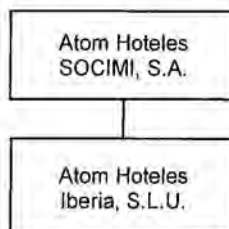
Fase 1: Fusión por absorción de las sociedades Atom Hotel Estadio de Jerez, S.L.U. y Arvel S.à.r.l. (sociedades absorbidas) por parte de la sociedad Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (sociedad absorbente), todas ellas sociedades "gemelas" puesto que están directamente participadas al 100% por el mismo socio, esto es la entidad Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

Por medio de esta fusión por absorción de las sociedades gemelas, las sociedades absorbidas quedan extinguidas en bloque, a título universal, por la sociedad absorbente.

Fase 2: Fusión por absorción de las sociedades Ibson Investments, S.L.U., Nuzzi Investments, S.L.U., Blue Star Investments, S.L.U., Gondar Investments, S.L.U., Blaydon Investments, S.L.U., Sherwood Management, S.L.U., Clayton Management, S.L.U., Ralston Management, S.L.U., Baltos Management, S.L.U., Rockwood Management, S.L.U. y Norton Management S.L.U. (sociedades absorbidas) por parte de la sociedad Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (sociedad absorbente), todas ellas sociedades participadas indirectamente al 100% por la entidad Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

Por medio de esta fusión por absorción de las sociedades gemelas, las sociedades absorbidas quedan extinguidas en bloque, a título universal, por la sociedad absorbente.

El esquema societario tras la ejecución de la fusión es el siguiente:



Conforme a lo previsto en el Artículo 36 de LME (Ley 3/2009 de 3 de abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles) se considera como balance de fusión de Atom Hoteles Iberia, S.L.U. así como el de todas las sociedades absorbidas el balance cerrado 31 de diciembre 2017, aprobado por el Socio Único. Los balances cerrados a esa fecha se recogen a continuación:

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

IBSON INVESTMENTS S.L

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	9.861.769
Inmovilizado material	650
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	650
Inversiones inmobiliarias	9.560.772
Terrenos	4.129.415
Construcciones	5.431.357
Activos por impuesto diferido	300.347
ACTIVO CORRIENTE	178.843
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	46.247
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	46.247
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	132.596
Tesorería	132.596
Otros activos líquidos equivalentes	
TOTAL ACTIVO	10.040.612
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	1.578.165
FONDOS PROPIOS	1.578.165
Capital	1.253.000
Capital escriturado	1.253.000
Prima de emisión	1.250.000
Reservas	300.347
Otras reservas	300.347
Resultados de ejercicios anteriores	(1.414.893)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.414.893)
Resultado del período	189.711
PASIVO NO CORRIENTE	7.798.689
Deudas a largo plazo	7.798.689
Deudas con entidades de crédito	7.633.889
Otros pasivos financieros	164.800
PASIVO CORRIENTE	663.758
Deudas a corto plazo	607.571
Deudas con entidades de crédito	606.667
Otros pasivos financieros	904
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	56.187
Otras deudas con las Administraciones Públicas	56.187
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	10.040.612

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

NUZZI INVESTMENTS S.L

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	6.881.749
Inmovilizado material	16.800
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	16.600
Inversiones inmobiliarias	6.624.535
Terrenos	3.121.252
Construcciones	3.503.283
Activos por impuesto diferido	240.614
ACTIVO CORRIENTE	202.312
Existencias	1.501
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	120.516
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	120.516
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	80.295
Tesorería	80.295
TOTAL ACTIVO	7.084.061
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	478.781
FONDOS PROPIOS	478.781
Capital	603.000
Capital escriturado	603.000
Prima de emisión	600.000
Reservas	178.423
Otras reservas	178.423
Resultados de ejercicios anteriores	(720.971)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(720.971)
Resultado del período	(181.671)
PASIVO NO CORRIENTE	6.217.694
Deudas a largo plazo	6.217.694
Deudas con entidades de crédito	4.444.444
Otros pasivos financieros	1.773.250
PASIVO CORRIENTE	387.585
Deudas a corto plazo	344.103
Deudas con entidades de crédito	333.333
Otros pasivos financieros	10.770
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	43.482
Otras deudas con las Administraciones Públicas	43.482
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	7.084.060

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

GONDAR INVESTMENTS S.L

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	4.527.263
Inversiones inmobiliarias	4.278.640
Terrenos	906.841
Construcciones	3.371.799
Activos por impuesto diferido	248.623
ACTIVO CORRIENTE	275.615
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	20.261
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	20.261
Inversiones financieras a corto plazo	209.844
Créditos a empresas	209.844
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	45.510
Tesorería	45.510
TOTAL ACTIVO	4.802.878
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	548.087
FONDOS PROPIOS	548.087
Capital	640.000
Capital escriturado	640.000
Prima de emisión	637.000
Reservas	190.170
Otras reservas	190.170
Resultados de ejercicios anteriores	(692.835)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(692.835)
Resultado del período	(226.248)
PASIVO NO CORRIENTE	3.657.620
Deudas a largo plazo	3.657.620
Otros pasivos financieros	3.657.620
PASIVO CORRIENTE	597.170
Deudas a corto plazo	579.987
Otros pasivos financieros	579.987
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	17.183
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17.183
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	4.802.877

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

BLAYDON INVESTMENTS S.L

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	3.807.055
Inversiones Inmobiliarias	3.695.875
Terrenos	2.026.443
Construcciones	1.669.432
Activos por impuesto diferido	111.180
ACTIVO CORRIENTE	558.077
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	98.007
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(6.115)
Otros créditos con las Administraciones Públicas	104.122
Inversiones financieras a corto plazo	417.664
Créditos a empresas	417.664
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	42.406
Tesorería	42.406
TOTAL ACTIVO	4.365.132
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	650.093
FONDOS PROPIOS	650.093
Capital	510.000
Capital escriturado	510.000
Prima de emisión	507.000
Reservas	76.833
Otras reservas	76.833
Resultados de ejercicios anteriores	(329.476)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(329.476)
Resultado del período	(114.264)
PASIVO NO CORRIENTE	3.371.300
Deudas a largo plazo	3.371.300
Otros pasivos financieros	3.371.300
PASIVO CORRIENTE	343.739
Deudas a corto plazo	328.047
Otros pasivos financieros	328.047
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.692
Acreedores varios	1.815
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13.877
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	4.365.132



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

BLUE STAR INVESTMENTS S.L

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	19.243.278
Inmovilizado material	81.201
Terrenos y construcciones	81.201
Inversiones inmobiliarias	19.162.077
Terrenos	9.945.666
Construcciones	9.216.411
ACTIVO CORRIENTE	500.600
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	391.682
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	379.497
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12.185
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	108.918
Tesorería	108.918
TOTAL ACTIVO	19.743.878
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	5.753.295
FONDOS PROPIOS	5.753.295
Capital	2.650.000
Capital escriturado	2.650.000
Prima de emisión	2.647.000
Reservas	(19.977)
Otras reservas	(19.977)
Resultados de ejercicios anteriores	(346.759)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(346.759)
Resultado del período	823.031
PASIVO NO CORRIENTE	13.030.244
Deudas a largo plazo	13.030.244
Deudas con entidades de crédito	11.354.244
Otros pasivos financieros	1.676.000
PASIVO CORRIENTE	960.340
Deudas a corto plazo	778.814
Deudas con entidades de crédito	768.439
Otros pasivos financieros	10.375
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	181.526
Otras deudas con las Administraciones Públicas	181.526
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	19.743.879

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

SHERWOOD MANAGER S.L

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	14.222.040
Inmovilizado material	53.764
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	14.496
Inmovilizado en curso y anticipos	39.268
Inversiones inmobiliarias	13.782.546
Terrenos	3.607.448
Construcciones	10.175.098
Activos por impuesto diferido	385.730
ACTIVO CORRIENTE	700.562
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	56.800
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	56.800
Inversiones financieras a corto plazo	98
Otros activos financieros	98
Periodificaciones a corto plazo	16.441
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	627.223
Tesorería	627.223
TOTAL ACTIVO	14.922.602
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	1.539.129
FONDOS PROPIOS	1.539.129
Capital	753.000
Capital escriturado	753.000
Prima de emisión	2.250.000
Reservas	40.413
Otras reservas	40.413
Resultados de ejercicios anteriores	(1.388.110)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.388.110)
Resultado del período	(116.174)
PASIVO NO CORRIENTE	12.298.714
Deudas a largo plazo	12.298.714
Deudas con entidades de crédito	8.924.425
Otros pasivos financieros	3.374.289
PASIVO CORRIENTE	1.084.760
Deudas a corto plazo	971.682
Deudas con entidades de crédito	765.075
Otros pasivos financieros	206.607
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	113.078
Acreedores varios	49.129
Otras deudas con las Administraciones Públicas	63.949
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	14.922.603

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

CLAYTON MANAGEMENT S.L

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	19.009.682
Inversiones inmobiliarias	18.796.059
Terrenos	7.913.193
Construcciones	10.882.866
Inversiones financieras a largo plazo	75.000
Otros activos financieros	75.000
Activos por impuesto diferido	138.623
ACTIVO CORRIENTE	967.079
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	660.710
Otros créditos con las Administraciones Públicas	660.710
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	306.369
Tesorería	306.369
TOTAL ACTIVO	19.976.761
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	2.495.411,36
FONDOS PROPIOS	2.495.411,36
Capital	2.569.000,00
Capital escriturado	2.569.000,00
Prima de emisión	566.000,00
Reservas	(86.088)
Otras reservas	(86.088)
Resultados de ejercicios anteriores	(821.519)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(821.519)
Resultado del período	268.018,36
PASIVO NO CORRIENTE	15.999.819,14
Deudas a largo plazo	15.999.819,14
Deudas con entidades de crédito	9.440.401,34
Otros pasivos financieros	6.559.417,80
PASIVO CORRIENTE	1.481.530,50
Deudas a corto plazo	1.389.223,30
Deudas con entidades de crédito	1.197.197,17
Otros pasivos financieros	192.026,13
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	92.307,20
Otras deudas con las Administraciones Públicas	92.307,20
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	19.976.761,00

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

NORTON MANAGEMENT S.L

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	5.134.924
Inversiones Inmobiliarias	5.013.532
Terrenos	1.493.074
Construcciones	3.520.458
Activos por impuesto diferido	121.392
ACTIVO CORRIENTE	526.768
Existencias	6.870
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	58.294
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	58.287
Otros créditos con las Administraciones Públicas	7
Inversiones financieras a corto plazo	150.030
Otros activos financieros	150.030
Periodificaciones a corto plazo	8.976
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	302.598
Tesorería	302.598
TOTAL ACTIVO	5.661.692
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	(350.87,12)
FONDOS PROPIOS	(350.878,12)
Capital	3.000,00
Capital escriturado	3.000,00
Reservas	113.677,88
Otras reservas	113.677,88
Resultados de ejercicios anteriores	(418.470)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(418.470)
Resultado del período	(49.086)
PASIVO NO CORRIENTE	5.622.082,87
Deudas a largo plazo	5.622.082,87
Deudas con entidades de crédito	4.034.394,75
Otros pasivos financieros	1.587.688,12
PASIVO CORRIENTE	390.488,94
Deudas a corto plazo	345.729,02
Deudas con entidades de crédito	234.547,38
Otros pasivos financieros	111.181,64
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	44.759,92
Acreedores varios	1.633,50
Otras deudas con las Administraciones Públicas	43.126,42
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	5.661.693,69

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

RALSTON MANAGEMENT S.L

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	36.967.812
Inmovilizado material	2.892.329
Inmovilizado en curso y anticipos	2.892.329
Inversiones inmobiliarias	33.764.066
Terrenos	4.049.366
Construcciones	29.714.700
Activos por impuesto diferido	311.417
ACTIVO CORRIENTE	4.191.823
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.094.414
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(463.716)
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.558.130
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.097.409
Tesorería	3.097.409
TOTAL ACTIVO	41.159.635
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	(1.025.416)
FONDOS PROPIOS	(1.025.416)
Capital	949.000
Capital escriturado	949.000
Prima de emisión	946.000
Reservas	244.809
Otras reservas	244.809
Resultados de ejercicios anteriores	(1.757.689)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.757.689)
Resultado del período	(1.407.536)
PASIVO NO CORRIENTE	35.062.364
Deudas a largo plazo	35.062.364
Otros pasivos financieros	35.062.364
PASIVO CORRIENTE	7.122.688
Deudas a corto plazo	4.214.571
Otros pasivos financieros	4.214.571
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.908.117
Acreedores varios	2.908.117
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	41.159.636

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

BALTOS MANAGEMENT S.L

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	22.760.632
Inmovilizado material	2.082.434
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.082.434
Inversiones inmobiliarias	20.441.381
Terrenos	8.569.958
Construcciones	11.871.423
Activos por impuesto diferido	236.817
ACTIVO CORRIENTE	1.002.268
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.263
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.263
Inversiones financieras a corto plazo	484.436
Otros activos financieros	484.436
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	511.569
Tesorería	511.569
TOTAL ACTIVO	23.762.900
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	577.926
FONDOS PROPIOS	577.926
Capital	837.000
Capital escriturado	837.000
Prima de emisión	834.000
Reservas	180.193
Otras reservas	180.193
Resultados de ejercicios anteriores	(1.144.173)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.144.173)
Resultado del período	(129.094)
PASIVO NO CORRIENTE	22.184.848
Deudas a largo plazo	22.184.848
Deudas con entidades de crédito	11.331.862
Otros pasivos financieros	10.852.986
PASIVO CORRIENTE	1.000.125
Deudas a corto plazo	921.737
Deudas con entidades de crédito	777.991
Otros pasivos financieros	143.746
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	78.388
Acreedores varios	52.875
Otras deudas con las Administraciones Públicas	25.513
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	23.762.899

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

ROCKWOOD MANAGEMENT S.L

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	19.596.324
Inversiones inmobiliarias	19.410.864
Terrenos	5.019.816
Construcciones	14.391.048
Activos por impuesto diferido	185.460
ACTIVO CORRIENTE	(228.167)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(574.408)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(574.408)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	346.241
Tesorería	346.241
TOTAL ACTIVO	19.368.157
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	1.050.575
FONDOS PROPIOS	1.050.575
Capital	805.000
Capital escriturado	805.000
Prima de emisión	802.000
Reservas	185.126
Otras reservas	185.126
Resultados de ejercicios anteriores	(791.401)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(791.401)
Resultado del período	49.850
PASIVO NO CORRIENTE	17.382.880
Deudas a largo plazo	17.382.880
Deudas con entidades de crédito	11.003.547
Otros pasivos financieros	6.379.333
PASIVO CORRIENTE	934.703
Deudas a corto plazo	820.560
Deudas con entidades de crédito	783.844
Otros pasivos financieros	36.716
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	114.143
Otras deudas con las Administraciones Públicas	114.143
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	19.368.158

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

ARVEL S.À.R.L

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	90.790.314
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	90.790.314
Instrumentos de patrimonio	21.118.485
Créditos a empresas	69.671.829
ACTIVO CORRIENTE	5.038.290
Existencias	3.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.949.435
Clientes, empresas del grupo y asociadas	4.936.213
Deudores varios	13.222
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	85.855
Tesorería	85.855
TOTAL ACTIVO	95.828.604
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	(3.500.851)
FONDOS PROPIOS	(3.500.851)
Capital	12.500
Capital escriturado	12.500
Resultados de ejercicios anteriores	(2.572.862)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.572.862)
Resultado del período	(940.489)
PASIVO CORRIENTE	99.329.455
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	99.312.414
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	17.041
Acreedores varios	12.226
Otras deudas con las Administraciones Públicas	4.815
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	95.828.604

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

ATOM HOTEL ESTADIO JEREZ S.L

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	1.733.392
Inmovilizado material	1.634.665
Terrenos y construcciones	1.621.218
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	13.447
Inversiones financieras a largo plazo	302
Otros activos financieros	302
Activos por impuesto diferido	98.425
ACTIVO CORRIENTE	805.675
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(11.812)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(11.812)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	483.463
Otros activos financieros	483.463
Inversiones financieras a corto plazo	345.326
Otros activos financieros	345.326
Periodificaciones a corto plazo	11.208
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(22.510)
Tesorería	(22.510)
TOTAL ACTIVO	2.539.067
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	(1.102.452)
FONDOS PROPIOS	(1.239.184)
Capital	3.005
Capital escriturado	3.005
Reservas	602
Legal y estatutarias	601
Otras reservas	1
Resultados de ejercicios anteriores	(1.401.395)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.401.395)
Resultado del periodo	158.604
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	136.732
PASIVO NO CORRIENTE	2.978.201
Deudas a largo plazo	1.682.624
Deudas con entidades de crédito	1.682.624
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.250.000
Pasivos por impuesto diferido	45.577
PASIVO CORRIENTE	663.318
Deudas a corto plazo	147.790
Deudas con entidades de crédito	181.000
Otros pasivos financieros	(33.210)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	482.954
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32.574
Proveedores	1.438
Acreedores varios	14.587
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16.549
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.539.067

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

Como consecuencia del proceso de fusión, la sociedad absorbente, sucede íntegramente a título universal a las sociedades absorbidas en todos sus derechos y obligaciones, entendiéndose transmitido el patrimonio íntegro de éstas a aquélla por el mero hecho del presente otorgamiento.

Atom Hoteles Iberia, S.L.U. ocupará en adelante la posición jurídica de las sociedades absorbidas, quedando de este momento como única persona legitimada para la plena, libre e ilimitada disposición sobre cualesquiera bienes y derechos, incluidos arrendaticios, los conocidos o no conocidos, que pertenezcan a las Sociedades Absorbidas, por cualquier título, de los cuales entra en este acto en posesión y los que podrá recuperar, reivindicar y, tratándose de créditos, exigirlos y cobrarlos, de cualesquiera personas y entidades.

En el acuerdo de fusión se recoge la ampliación de capital social de Atom Hoteles Iberia, S.L.U. por un importe de 60 euros, es decir, hasta la cifra de 385.914 euros, mediante la creación de 1 nueva participación social de valor nominal 60 euros, número 6.412 igual en derechos a las ya existentes.

Con fecha 6 de julio de 2018, se inscribe en el registro mercantil la escritura de fusión por absorción complementaria de todas las sociedades mencionadas anteriormente, haciendo la misma efectiva con efectos contables retroactivos desde el día 1 de enero de 2018.

b) New Sanom, S.L.U.

Con fecha 14 de mayo de 2018 la Sociedad Dominante (y Socio Único de esta sociedad) aprobó el proyecto de fusión de las siguientes compañías: Baffi Management, Bukasa Gestión S.L y Amble S.à.r.l., esta última sociedad es luxemburguesa, mediante la modalidad de fusión por absorción, figurando la sociedad New Sanom S.L.U. como sociedad absorbente.

El acuerdo de fusión ha sido publicado en el BORME número 106 de fecha 17 de mayo de 2018.

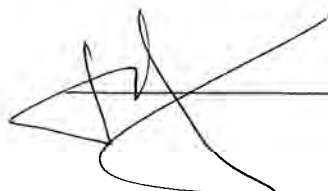
El proceso de fusión se lleva a cabo en tres fases:

Fase 1: Fusión por absorción de la sociedad Bukasa Gestión, S.L.U, por parte de la sociedad New Sanom, S.L.U. (sociedad absorbente), participada indirectamente al 100% por el mismo socio, esto es la entidad Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

Fase 2: Fusión por absorción de la sociedad Baffi Management, S.L., por parte de la sociedad New Sanom, S.L.U. (sociedad absorbente), ambas sociedades "gemelas" puesto que están directamente participadas al 100% por el mismo socio, esto es la entidad Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

Fase 3: Fusión por absorción de la sociedad Amble, S.à.r.l, por parte de la sociedad New Sanom, S.L.U. (sociedad absorbente). Tratándose esta de una fusión inversa y transfronteriza intracomunitaria, pues la sociedad absorbida es una sociedad luxemburguesa, titular 100% de la sociedad absorbente.

Por medio de esta fusión por absorción, las sociedades absorbidas quedan extinguidas en bloque, a título universal, por la sociedad absorbente.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

El esquema societario tras la ejecución de la fusión es el siguiente:



Conforme a lo previsto en el Artículo 36 de la Ley 3/2009 de 3 de abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (LME) se considera como balance de fusión de New Sanom, S.L.U. así como el de todas las sociedades absorbidas el balance cerrado 31 de diciembre 2017, aprobado por el Socio Único. Los balances cerrados a esa fecha se recogen a continuación:

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

AMBLE S.À.R.L

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	7.533.416
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7.533.416
Instrumentos de patrimonio	3.000
Créditos a empresas	7.530.416
ACTIVO CORRIENTE	202.314
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	120.880
Clientes, empresas del grupo y asociadas	120.880
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	81.434
Tesorería	81.434
TOTAL ACTIVO	7.735.730
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	3.096.167
FONDOS PROPIOS	3.096.167
Capital	3.083.580
Capital escriturado	3.083.580
Reservas	424
Legal y estatutarias	424
Resultados de ejercicios anteriores	8.052
Remanente	8.052
Resultado del periodo	4.111
PASIVO NO CORRIENTE	4.600.001
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	4.600.001
PASIVO CORRIENTE	39.562
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	39.562
Acreedores varios	17.434
Otras deudas con las Administraciones Públicas	22.128
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	7.735.730

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

BAFFI MANAGEMENT, S.L.

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	10.155.660
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10.150.500
Instrumentos de patrimonio	7.003.000
Créditos a empresas	3.147.500
Activos por impuesto diferido	5.160
ACTIVO CORRIENTE	5.394
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.479
Otros créditos con las Administraciones Públicas	4.479
Inversiones financieras a corto plazo	58
Otros activos financieros	58
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	857
Tesorería	857
TOTAL ACTIVO	10.161.054
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2017 (no auditado)
PATRIMONIO NETO	7.084.158
FONDOS PROPIOS	7.084.158
Capital	3.000
Capital escriturado	3.000
Resultados de ejercicios anteriores	(15.479)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(15.479)
Otras aportaciones de socios	7.000.000
Resultado del período	96.637
PASIVO CORRIENTE	3.076.896
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.076.826
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	70
Acreedores varios	53
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	10.161.054

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
 (Expresada en Euros)

BUKASA GESTIÓN S.L

ACTIVO	2017 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	20.495.766
Inversiones inmobiliarias	20.495.766
Terrenos	7.018.766
Construcciones	13.477.000
ACTIVO CORRIENTE	294.138
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	27.778
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	27.778
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	266.360
Tesorería	266.360
TOTAL ACTIVO	20.789.904
PATRIMONIO NETO	2.194.413
FONDOS PROPIOS	2.194.413
Capital	648.000
Capital escriturado	648.000
Prima de emisión	1.938.000
Resultados de ejercicios anteriores	(723.374)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(723.374)
Resultado del período	331.787
PASIVO NO CORRIENTE	17.601.141
Deudas a largo plazo	9.979.043
Deudas con entidades de crédito	9.746.250
Otros pasivos financieros	232.793
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7.622.098
PASIVO CORRIENTE	994.350
Deudas a corto plazo	763.812
Deudas con entidades de crédito	763.812
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	230.538
Acreedores varios	26
Otras deudas con las Administraciones Públicas	230.512
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	20.789.904

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

Como consecuencia del proceso de fusión, la sociedad absorbente, sucede íntegramente a título universal a las sociedades absorbidas en todos sus derechos y obligaciones, entendiéndose transmitido el patrimonio íntegro de éstas a aquélla por el mero hecho del presente otorgamiento.

New Sanom, S.L.U. ocupará en adelante la posición jurídica de las sociedades absorbidas, quedando desde el momento de la inscripción de la fusión como única persona legitimada para la plena, libre e ilimitada disposición sobre cualesquier bien y derecho, incluidos arrendaticios, los conocidos o no conocidos, que pertenezcan a las sociedades absorbidas, por cualquier título, de los cuales entra en este acto en posesión y los que podrá recuperar, reivindicar y, tratándose de créditos, exigirlos y cobrarlos, de cualesquiera personas y entidades.

En el acuerdo de fusión se recoge la ampliación de capital social de New Sanom, S.L.U. por un importe de 1 euro, es decir, hasta la cifra de 3.001 euros, mediante la creación de 1 nueva participación social de valor nominal 1 euros, número 3.001 igual en derechos a las ya existentes. (Nota 10.a).

Con fecha 6 de julio de 2018, se inscribe en el registro mercantil la escritura de fusión por absorción complementaria de todas las sociedades mencionadas anteriormente, haciendo la misma efectiva con efectos contables retroactivos desde el día 1 de enero de 2018.

NOTA 25. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

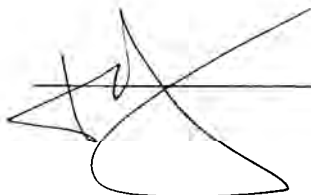
Con fecha 28 de septiembre de 2018 se ha otorgado escritura de escisión parcial financiera (New Sanom S.L.U.) y constitución simultánea de una sociedad limitada beneficiaria de la escisión parcial financiera (New Sanom Iberia, S.L.U.), pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

En virtud de este acuerdo, el órgano de administración de la sociedad New Sanom, S.L.U. (sociedad escindida) ha proyectado la escisión parcial financiera o de cartera, en virtud de la cual, la 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). El proyecto de escisión fue aprobado por el socio único (Atom Hoteles Socimi, S.A.) de la sociedad escindida el 3 de agosto de 2018.

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

Con fecha 5 de septiembre de 2018, la Sociedad, como socio único de New Sanom, S.L.U. y Atom Hoteles Iberia, S.L.U., acordó el acogimiento de las mismas al régimen especial de SOCIMI, presentando la solicitud ante la AEAT con fecha 28 de septiembre de 2018.

A parte de los asuntos detallados, con posterioridad al cierre del período terminado el 31 de julio de 2018 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, no se han puesto de manifiesto ningún otro asunto susceptible de modificar los mismos o ser objeto de información adicional a la incluida en los presentes estados financieros intermedios consolidados.

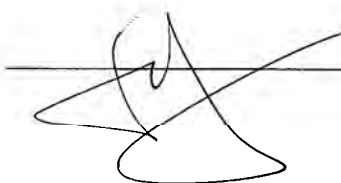


ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

NOTA 26. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

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

Sociedad	Inmueble	Ciudad	Fecha adquisición
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Alegria Costa Ballena	Madrid	21/02/2018
Ibson Investments S.L. (*)	Ibersol Son Calú Mar	Palmanova (Islas Baleares)	07/02/2018
Nuzzi Investments S.L. (*)	Ibersol Antemare Spa	Silges (Barcelona)	07/02/2018
Gondar Investments, S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Sevilla Forum	Sevilla	07/02/2018
Blaydon Investments S.L. (*)	AC Hotel by Marriott General Álava	Vitoria	07/02/2018
Blue Star Investments S.L. (*)	Sol Costa Atlantis	Santa Cruz de Tenerife	07/02/2018
Sherwood Manager S.L. (*)	Eurostars Rey Don Jaime	Valencia	07/02/2018
Clayton Management S.L. (*)	Fergus Club Europa	Peguera (Islas Baleares)	07/02/2018
Norton Management S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	Sevilla	07/02/2018
Ralston Management S.L. (*)	Complejo Sol Calas	Mallorca	07/02/2018
Ballos Management S.L. (*)	Eurostars Las Salinas	Fuerteventura	07/02/2018
Rockwood Management, S.L. (*)	Sol Falcó	Menorca	07/02/2018
Bukasa Gestión, S.L. (**)	AC Autograph Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lleida)	55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018
Bukasa Gestión, S.L. (**)	AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma	Palma de Mallorca	55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018
Valmy Management, S.L. (**)	Santo Domingo	Madrid	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	B&B Granada	Granada	22/03/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Meliá Sevilla	Sevilla	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol Jandía Mar	Jandía (Fuerteventura)	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol La Palma	Las Palmas de Gran Canaria	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Las Villas del Bahía del Duque	Fuerteventura	11/07/2018
AC Hotel Jerez, S.L. (*)	B&B Jerez	Jerez de la Frontera (Cádiz)	22/03/2018

(*) Posteriormente absorbida por Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (ver Nota 24)

(**) Posteriormente absorbida por New Sanom, S.L.U. (ver Nota 24)

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018 Y
EL 31 DE JULIO DE 2018
(Expresada en Euros)

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

Sociedad	Fecha adquisición
Ambie, 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
Balfos 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	
Valmy Management, S.L. (**) 07/02/2018	
Atom Hoteles Iberia, S.L.U. 22/03/2018	
AC Hotel Jerez, S.L. (*) 22/03/2018	

(*) Posteriormente absorbida por Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (ver Nota 24)

(**) Posteriormente absorbida por New Sanom, S.L.U. (ver Nota 24)

- El 91,6% del total de los activos del Grupo están invertidos en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, o en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades con la misma actividad.

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

- El 99,5% de los ingresos consolidados obtenidos en el período al que se refieren estos estados financieros intermedios consolidados, 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.

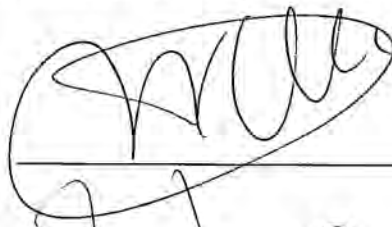
- Por último, se manifiesta que no existen reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

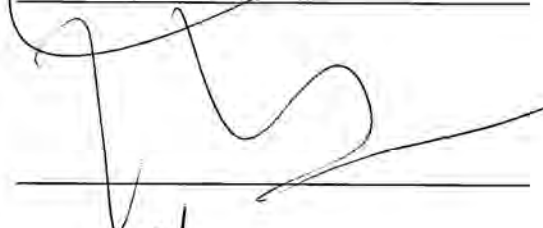
**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE ENERO DE 2018
Y EL 31 DE JULIO DE 2018**

Los miembros del Consejo de Administración de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. han formulado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos a fecha 31 de julio de 2018 en su reunión del 7 de noviembre de 2018. Todas las hojas de dichos estados financieros intermedios consolidados, que comprenden Balance Consolidado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, y la Memoria Consolidada del período comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de julio de 2018, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración,

D. Víctor Martí Gilabert



D. Jaime Íñigo Guerra Azcona



D. Eduardo Ozaña Vega



D. Antonio Riestra Pita



D. Ignacio Díaz López



Dña. Esther Colom García



ANEXO II. Estados financieros intermedios de la Sociedad del periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de julio de 2018, junto con el correspondiente informe de auditoría.

Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría y
Estados Financieros Intermedios
del periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018
y 31 de julio de 2018



Informe de auditoría de estados financieros intermedios emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros intermedios de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de julio de 2018, y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018.

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de julio de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros intermedios* 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 los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros intermedios en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, 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
<i>Valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo</i>	
La Sociedad ostenta una participación directa del 100% de las participaciones sociales de las sociedades Atom Hotel Estación de Granada, S.L. y New Sanom, S.L. A su vez, ostenta una participación indirecta del 60% a través de New Sanom, S.L. en las participaciones sociales de la sociedad Valmy Management, S.L.. El total de participaciones representa un valor de 86.019.844 euros y el 34% del total del activo de los estados financieros intermedios adjuntos. 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 los estados financieros intermedios adjuntos, 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 intermedios a 31 de julio de 2018 de las sociedades participadas y para cada una hemos comparado el valor contable de los fondos propios de la sociedad participada más las plusvalías tácitas con el valor de la inversión en el patrimonio de empresas del grupo de la Sociedad. Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias de dichas sociedades del grupo realizadas por los expertos independientes de la dirección a 31 de julio de 2018 sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos: - Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación por escrito de su parte y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. - Pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas. - Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en la Nota 5. - Comparación del valor contable de las inversiones inmobiliarias con el valor incluido en la tasación. Por último, hemos comprobado si los desgloses incluidos en las Notas 4.3 y 6.1 de los estados financieros intermedios adjuntos resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable. Como consecuencia de los procedimientos realizados, no hemos identificado incidencias.

Responsabilidad de los administradores en relación con los estados financieros intermedios

Los administradores son responsables de formular los estados financieros intermedios adjuntos, 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 los estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros intermedios

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios.

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 los estados financieros intermedios, 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 los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios, incluida la información revelada, y si los estados financieros intermedios representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.



Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

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 los estados financieros intermedios del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

G. Alvarez (20208)

8 de noviembre de 2018

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/17910

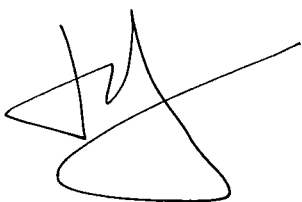
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

**Estados Financieros Intermedios y memoria correspondientes
al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 al 31 de
julio de 2018**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be a combination of letters and a large loop.

ÍNDICE

- Balance intermedio al 31 de julio de 2018.
- Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 al 31 de julio de 2018.
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio del periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 al 31 de julio de 2018.
- Estado de flujos de efectivo intermedio del periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 al 31 de julio de 2018.
- Memoria de los estados financieros intermedios correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y el 31 de julio de 2018.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

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

ACTIVO	Notas	31.07.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		248.584.322
Inversiones inmobiliarias	5	16.160.149
Terrenos		3.037.109
Construcciones		13.123.040
Inversiones empresas grupo y asociadas largo plazo	6	232.265.840
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo		86.019.844
Créditos a empresas	12	146.245.996
Inversiones financieras a largo plazo	6	158.333
Otros activos financieros		158.333
ACTIVO CORRIENTE		13.350.683
Existencias	13	3.968
Anticipos a proveedores		3.968
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		891.758
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	95.793
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6, 12	27.500
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	768.465
Periodificaciones a corto plazo		62.568
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	4.012.564
Tesorería		4.012.564
TOTAL ACTIVO		253.555.180

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de julio de 2018



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

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.07.2018
PATRIMONIO NETO		245.741.446
FONDOS PROPIOS		245.741.446
Capital	8	24.837.500
Capital escriturado		24.837.500
Prima de emisión	8	222.997.500
Reservas	8	(2.456.352)
Resultado del ejercicio	3	362.798
PASIVO NO CORRIENTE		6.982.808
Deudas a largo plazo	9	6.982.808
Deudas con entidades de crédito		6.824.475
Otros pasivos financieros	9	158.333
PASIVO CORRIENTE		830.926
Deudas a corto plazo	9	539.190
Deudas con entidades de crédito		526.054
Otros pasivos financieros	9	13.136
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		291.736
Acreeedores varios	9	285.375
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	6.361
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		253.555.180

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de julio de 2018.



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

	Notas	31.07.2018
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	415.625
Prestaciones de servicios		415.625
Gastos de personal	11.3	(5.492)
Sueldos, salarios y asimilados		(4.175)
Cargas sociales		(1.317)
Otros gastos de explotación	11.2	(1.704.325)
Servicios exteriores		(1.664.069)
Tributos	5.2	(40.256)
Amortización del inmovilizado	11.4	(166.114)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.460.306)
	11.5 y	
Ingresos financieros	12	1.892.560
De valores negociables y otros instrumentos financieros de grupo		1.892.560
	9.1 y	
Gastos financieros	11.6	(69.456)
Por deudas con entidades de credito		(69.456)
RESULTADO FINANCIERO		1.823.104
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		362.798
Impuesto sobre beneficios		-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		362.798
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	362.798

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de julio de 2018

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018****(Expresado en euros)****A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018**

	31.07.2018
	Notas
	8
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3 362.798
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	
Por valoración de instrumentos financieros	-
Activos financieros disponibles para la venta	-
Otros ingresos/gastos	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-
Diferencias de conversión	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-
Efecto impositivo	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	
Por valoración de instrumentos financieros	-
Activos financieros disponibles para la venta	-
Otros ingresos/gastos	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-
Efecto impositivo	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	362.798

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de julio de 2018

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

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

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

	Capital escriturado (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reservas (Nota 8)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	TOTAL
SALDO INICIAL AL 05.01.2018	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	362.798	362.798
Operaciones con socios o propietarios					
Constitución (Nota 8)	24.837.500	222.997.500	(2.456.352)	-	245.378.648
Aumento de capital (Nota 8)	60.000	-	-	-	60.000
	24.777.500	222.997.500	(2.456.352)	-	245.318.648
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 31.07.2018	24.837.500	222.997.500	(2.456.352)	362.798	245.741.446

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de julio de 2018

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

	Notas	31.07.2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		362.798
Procedente de operaciones continuadas		362.798
Ajustes del resultado		(1.656.990)
Amortización del inmovilizado	11.4	166.114
Ingresos financieros	11.5	(1.892.560)
Gastos financieros	11.6	69.456
Cambios en el capital corriente		(666.558)
Deudores y otras cuentas a cobrar	6, 10, 13	(895.726)
Otros activos corrientes		(62.568)
Acreedores y otras cuentas a pagar	9.2, 10	291.736
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(1.960.750)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		(246.699.543)
Empresas del grupo y asociadas	6	(230.373.280)
Inversiones inmobiliarias	5	(16.326.263)
Cobros por desinversiones		-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(246.699.543)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		245.378.648
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	245.378.648
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		7.294.209
Emisión		7.294.209
Deudas con entidades de crédito	9.1	7.281.073
Otras deudas	9.2	13.136
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		252.672.857
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		4.012.564
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	4.012.564
		4.012.564

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de julio de 2018

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

La Sociedad tiene como objeto social:

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

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

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

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

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

La Sociedad es cabecera, y posee el 100% de las participaciones del grupo de sociedades formado por New Sanom S.L.U., 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 fusion mediante la modalidad de absorción.

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 los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

El plazo se computará:

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018

(Expresado en euros)

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.

Los Administradores de la Sociedad ya han iniciado el proceso de salida al MAB (Mercado Alternativo Bursátil) y estiman que se cumplirá con la normativa vigente.

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

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

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

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

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

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

Los estados financieros intermedios son auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los Estados Financieros Intermedios 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.

Los Estados Financieros Intermedios han sido formulados 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 los Estados Financieros Intermedios están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

2.1 Imagen fiel

Los Estados Financieros Intermedios se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad.

Estos Estados Financieros Intermedios 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 julio de 2018, la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo de 12.519.757 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.

2.5 Cambios en estimaciones contables

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

2.6 Comparación de la información

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

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

2.7 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de los estados financieros intermedios 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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

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.

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.

2.8 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:



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

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

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

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

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, formulada por el Consejo de Administración y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

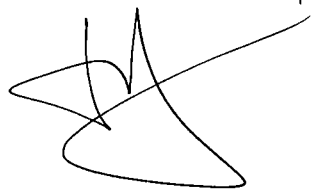
(Euros)	31.07.2018
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (Beneficios)	362.798
	362.798
Aplicación	
Reservas	362.798
	362.798

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estos estados financieros intermedios son los siguientes:

4.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance de los presentes estados financieros intermedios 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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

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

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

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.

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

4.2 Arrendamientos

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

Arrendamiento financiero

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

Arrendamiento Operativo

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

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

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

4.3 Activos financieros

Clasificación

Préstamos y partidas a cobrar

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

Valoración inicial

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

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

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

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

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.

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 titulizaciones 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.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018

(Expresado en euros)

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

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

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

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

4.4 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

Pasivos financieros mantenidos para negociar

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018

(Expresado en euros)

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

Cancelación

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

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

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

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

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.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará a partir del 1 de enero de 2018 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

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 los estados financieros intermedios respecto a información de cuestiones medioambientales.

4.10 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

Los Administradores de la Sociedad ya han iniciado el proceso de salida al MAB (Mercado Alternativo Bursátil) y estiman que se cumplirá con la normativa vigente.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

4.11 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios 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.

Los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

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

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

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

4.12 Transacciones con partes vinculadas

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

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Saldo final
31.07.2018			
Coste			
Terrenos	-	3.037.109	3.037.109
Construcciones	-	13.289.154	13.289.154
Amortización acumulada			
Construcciones	-	(166.114)	(166.114)
Valor neto contable	-	16.160.149	16.160.149

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

Descripción de los principales movimientos

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

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

La valoración realizada para el inmueble es la siguiente:

Sociedad	Inmueble	Ciudad	Valor de tasación (Euros) (1)	Exit Yield (%) (2)	Tasa descuento (%) (3)
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Alegria Costa Ballena	Rota (Cádiz)	16.200.000	6,67% (4)	8,38% (4)
Total			16.200.000		

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

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

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

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

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

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018****(Expresado en euros)**

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

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

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

5.1 Arrendamientos operativos

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

Los ingresos provenientes de dicho contrato han ascendido a 415.625 euros hasta el 31 de julio de 2018 (Nota 11.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias se corresponden con la amortización por 166.114 euros y los gastos por el Impuesto sobre Bienes e Inmuebles por 40.256 euros en el ejercicio 2018.

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

(Euros)	31.07.2018
Hasta un año	950.000
Entre uno y cinco años	3.800.000
Más de cinco años	9.500.000
	14.250.000

El inmueble se encuentra arrendado a un tercero, a través de un arrendamiento operativo, cuyo contrato tiene una duración de 5 años. El contrato establece una renta mínima garantizada de 950.000 euros en caso de que la renta variable no llegue a dicha cantidad. Dicha renta variable se establece sobre el 25% de la facturación bruta anual por alojamiento más el 10% de la facturación bruta anual del "food and beverage".

6. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	31.07.2018	31.07.2018
	Créditos y otros	Total
Activos financieros a largo plazo		
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo	86.019.844	86.019.844
Créditos a empresas del grupo	146.245.996	146.245.996
Inversiones financieras a largo plazo	158.333	158.333
Activos financieros a corto plazo		
Clientes	95.793	95.793
Clientes, empresas del grupo y asociadas	27.500	27.500
	232.547.466	232.547.466

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

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 julio de 2018 el detalle es como sigue:

(Euros)	31.07.2018
Instrumentos de patrimonio	
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	74.756.888
New Sanom, S.L.U.	11.262.956
Total	86.019.844

En primer lugar, en relación a las participaciones de New Sanom S.L.U. proceden de la absorción por fusión de las sociedades Amble S.à.r.l y Bukasa Gestión S.L. El importe de estas participaciones es en el caso de Amble S.à.r.l de 6.570.289 y Bukasa Gestión S.L 4.692.667 euros. En segundo 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.

Participaciones en empresas del grupo

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

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

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

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en los estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018 de las empresas, son como sigue:

(Euros)	Patrimonio Neto (sin auditar)							Valor en libros de la participación
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Subvenciones	Socios Externos	Resultado de explotación	Resultado del ejercicio	
New Sanom, S.L.U. (*)	3.001	-	19.870.205	-	2.552.537	1.960.892	414.510	11.262.956
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	385.914	980.695	91.586.144	259.829	-	7.922.725	1.246.792	74.756.888
								86.019.844

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018

(Expresado en euros)

Adquisiciones

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

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

Contraprestación	Euros
Efectivo pagado	169.281.744
Préstamos con accionistas adquiridos	(99.200.942)
Total contraprestación	70.080.802
Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
Inversiones inmobiliarias	249.785.035
Inmovilizado material	170.994
Participaciones en otras empresas	10.496
Otros activos no corrientes	75.000
Activos por impuesto diferido	2.280.203
Existencias	12.279
Clientes	2.200.792
Otros activos corrientes	164.153
Gastos anticipados	1.454.201
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	273.039
Préstamos con accionistas	(110.687.483)
Deudas con entidades de crédito	(70.494.286)
Otros pasivos financieros	(2.477.596)
Proveedores	(2.686.025)
Total activos netos identificables	70.080.802

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

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

Contraprestación	Euros
Efectivo pagado	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., constituida el 1 de junio de 1998. Esta sociedad no cotizaba en Bolsa.

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018

(Expresado en euros)

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

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

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 julio de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31.07.2018
Activos financieros a largo plazo	
Otros activos financieros	158.333
	158.333

El saldo de 158.333 euros corresponde con la fianza recibida por el contrato de arrendamiento de Alegria Costa Ballena, la cual ha sido depositada por la Sociedad en la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018

(Expresado en euros)

6.3 Créditos y partidas a cobrar*Inversiones en empresas del grupo*

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

(Euros)	31.07.2018
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	
Créditos a empresas del grupo	146.245.996
	146.245.996

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

(Euros)	31.07.2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	126.500.347
New Sanom, S.L.U.	19.745.649
	146.245.996

En primer lugar, en relación al crédito a largo plazo concedido a New Sanom, S.L.U. procede de la absorción por fusión de las sociedades Amble S.à.r.l y Bukasa Gestión S.L.

- 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. A 31 de julio de 2018, se ha dispuesto 16.044.001 euros y han devengado intereses por un total de 233.975 euros.
- Con fecha 22 de marzo de 2018, la Sociedad concedió a Bukasa Gestión una línea de crédito hasta un límite de 3.500.000 euros. A 31 de julio de 2018, se ha dispuesto 3.429.944 euros y han devengado intereses por un total de 37.729 euros.

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

En segundo lugar, el crédito a largo plazo concedido a Atom Hoteles Iberia S.L.U., procede también de la fusión con la sociedad Arvel S.à.r.l.

- 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. A 31 de julio de 2018, se ha dispuesto 110.687.483 euros y han devengado intereses por un total de 1.614.192 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 julio de 2018, se ha dispuesto 841.336 euros y han devengado intereses por un total de 6.653 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 julio de 2018, se ha dispuesto 330.000 euros.
- Con fecha 5 de abril de 2018, la Sociedad concedió a B&B Jerez, S.L.U. una línea de crédito hasta un límite de 100.000 euros. A 31 de julio de 2018, se ha dispuesto 68.683 euros.
- Con fecha 17 de abril de 2018, la Sociedad concedió a Rockwood Management, S.L.U. una línea de crédito hasta un límite de 200.000 euros. A 31 de julio de 2018, se ha dispuesto 112.000 euros.
- Con fecha 17 de abril de 2018, la Sociedad concedió a Clayton Management, S.L.U. una línea de crédito hasta un límite de 200.000 euros. A 31 de julio de 2018, se ha dispuesto 140.000 euros.
- Con fecha 9 de julio de 2018, la Sociedad concedió a Atom Hoteles Iberia, S.L.U. una línea de crédito hasta un límite de 17.000.000 euros. A 31 de julio de 2018, se ha dispuesto 12.70.000 euros.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018**

(Expresado en euros)

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

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

(Euros)	31.07.2018
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	95.793
Cientes, empresas del grupo y asociadas	27.500
	123.293

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 julio de 2018 es la siguiente:

(Euros)	31.07.2018
Cuentas corrientes a la vista	4.012.564
	4.012.564

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

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 Hotels Capital Invest, S.L.

Con fecha 2 de febrero de 2018, los accionistas de la Sociedad 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 2 de febrero de 2018.

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

(Euros)	31.07.2018
Capital escriturado	24.837.500
Prima de emisión	222.997.500
	247.835.000

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.**Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018****(Expresado en euros)**

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

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	31.07.2018
Acreedores varios	285.375
	285.375

10. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31.07.2018
Otros créditos con las Administraciones Públicas IVA	768.465
	768.465
Otros deudas con las Administraciones Públicas IRPF	6.361
	6.361

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%; por este motivo no se ha calculado provisión por Impuesto de Sociedades para el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de julio de 2018.

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

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018

(Expresado en euros)

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

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
	Aumento	Diminución	
31.07.2018			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones Continuadas	-	-	362.798
Impuestos sobre Sociedades			
Operaciones Continuadas	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	362.798
Diferencias permanentes	-	-	(2.456.352)
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	(2.093.554)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible fiscal	-	-	(2.093.554)

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

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018

(Expresado en euros)

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

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

(Euros)	31.07.2018
Segmentación por categorías de actividades	
Arrendamiento de Hoteles	415.625
	415.625
Segmentación por mercados geográficos	
España	415.625
	415.625

11.2 Otros gastos de exploración

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

(Euros)	31.07.2018
Servicios exteriores	1.664.069
Servicios profesionales independientes	1.002.642
Costes de Estructura	657.633
Primas de seguros	3.713
Servicios bancarios	81
Otros tributos (IBI)	40.256
	1.704.325

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, 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 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%.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018

(Expresado en euros)

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

Con fecha 5 de enero de 2018, la Sociedad firmó un contrato de gestión de negocio con Global 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 los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad no tiene personal.

Dentro de dicho epígrafe también se incluyen 539.438 euros de honorarios fijos a favor de la Sociedad Bankinter, S.A. y 657.633 euros a favor de la Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L. en virtud de los contratos dirección y gestión estratégica y gestión de negocio. detallados anteriormente (Nota 12).

11.3 Gastos del personal

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

(Euros)	31.07.2018
Sueldos, salarios y asimilados	
Sueldos y salarios	4.175
Cargas sociales	
Seguridad social	1.317
	5.492

A 31 de julio de 2018 la Sociedad no tiene empleados, y la plantilla media durante el ejercicio ha sido de un empleado, ya que los gastos de personal devengados durante el ejercicio son debidos a que durante unas semanas la Sociedad tuvo contratada a una persona.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018

(Expresado en euros)

11.4 Amortización del inmovilizado

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

(Euros)	31.07.2018
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	166.114
	166.114

11.5 Ingresos financieros

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

(Euros)	31.07.2018
Otros ingresos financieros con empresas de grupo (Nota 12)	1.892.560
	1.892.560

11.6 Gastos financieros

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

(Euros)	31.07.2018
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	69.456
	69.456

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

12.1 Entidades vinculadas

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

(Euros)	Sociedad participada (Atom Hoteles Iberia)	Sociedad participada (New Sanom)	Total
Ejercicio 31.07.2018			
Cientes, empresas del grupo	27.500	-	27.500
Creditos a empresas del grupo	126.500.347	19.745.649	146.245.996
Total	126.527.847	19.745.649	146.273.496



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

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

(Euros)	Sociedad participada (Atom Iberia)	Sociedad participada (New Sanom)	Accionista (Bankinter)	Accionista (Global Myner Advisors)	Total
Ejercicio 31.07.2018					
Ingresos financieros	1.620.845	271.704	-	-	1.892.549
Compra de bienes y recepción de servicios	-	-	(2.995.790)	(657.633)	(3.653.423)
Total	1.620.845	271.704	(2.995.790)	(657.633)	(1.760.874)

12.2 Administradores y alta dirección

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 por lo que las funciones de Alta Dirección son ejercidas por el Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2018 no se ha devengado ningún importe en concepto de dietas ni remuneraciones de cualquier clase 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. Los administradores solidarios no han percibido retribución ninguna.

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

	Hombres	Mujeres
Presidente	1	-
Secretario	-	1
Vicesecretario	-	1
Total	1	2

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

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

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



ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

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

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.

El riesgo de crédito de la partida "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se encuentra para todos los clientes en saldo inferior a los 100 mil euros, y todos los saldos son no vencidos.

13.2 Riesgo de mercado

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

- *Riesgo de tipo de interés*

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente al préstamo bancario con Bankia (Nota 9.1 y nota 9.2).

- *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.

13.3 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 los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

14. OTRA INFORMACIÓN

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

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

	2018
(Días)	
Periodo medio de pago a proveedores	33,73
Ratio de operaciones pagadas	33,55
Ratio de operaciones pendientes de pago	39,51
(Euros)	
Total pagos realizados	4.333.189
Total pagos pendientes	634.862

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

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

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

Entidad/ Participada	Inmueble	Ciudad	Fecha adquisición
Atom Hoteles SOCIMI S.A.	Alegria Costa Ballena	Madrid	21/02/2018
Ibson Investments S.L. (*)	Ibersol Son Callú Mar	Palmanova (Islas Baleares)	07/02/2018
Nuzzi Investments S.L. (*)	Ibersol Antemare Spa	Sitges (Barcelona)	07/02/2018
Gondar Investments, S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Sevilla Forum	Sevilla	07/02/2018
Blaydon Investments S.L. (*)	AC Hotel by Marriott General Álava	Vitoria	07/02/2018
Blue Star Investments S.L. (*)	Sol Costa Atlantis	Santa Cruz de Tenerife	07/02/2018
Sherwood Manager S.L. (*)	Eurostars Rey Don Jaime	Valencia	07/02/2018
Clayton Management S.L. (*)	Fergus Club Europa	Peguera (Islas Baleares)	07/02/2018
Norton Management S.L. (*)	AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla	Sevilla	07/02/2018
Ralston Management S.L. (*)	Complejo Sol Calas	Mallorca	07/02/2018
Baltos Management S.L. (*)	Eurostars Las Salinas	Fuerteventura	07/02/2018
Rockwood Management, S.L. (*)	Sol Falcó	Menorca	07/02/2018
Bukasa Gestión, S.L. (**)	AC Autograph Baqueira Ski Resort	Baqueira (Lleida)	55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018
Bukasa Gestión, S.L. (**)	AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma	Palma de Mallorca	55% el 07/02/2018 y 45% el 22/03/2018
Valmy Management, S.L. (**)	Santo Domingo	Madrid	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	B&B Granada	Granada	22/03/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Meliá Sevilla	Sevilla	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Hotel Sol Jandía	Jandía (Fuerteventura)	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Sol La Palma	Las Palmas de Gran Canaria	11/07/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	Las Villas del Bahía del Duque	Fuerteventura	11/07/2018
AC Hotel Jerez, S.L. (*)	B&B Jerez	Jerez de la Frontera (Cádiz)	22/03/2018

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

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

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018
(Expresado en euros)

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

Sociedad	Fecha adquisición
Ambie, 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
Valmy Management, S.L. (**)	07/02/2018
Atom Hoteles Iberia, S.L.U.	22/03/2018
AC Hotel Jerez, S.L. (*)	22/03/2018

(*) Posteriormente absorbida por Atom Hoteles Iberia, S.L.U. (ver Nota 24)

(**) Posteriormente absorbida por New Sanom, S.L.U. (ver Nota 24)

- El 91,1% 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.

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

- El 99,8% de los ingresos obtenidos en el periodo al que se refieren estos estados financieros intermedios excluyendo los derivados de la transmisión de los bienes inmuebles afectos al objeto social principal (resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias), provienen del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al objeto social principal con personas o entidades en las que no se produce ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio.
- Siendo esta cifra superior al 80% establecido por el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009.
- Por último, se manifiesta que no existen reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.

16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

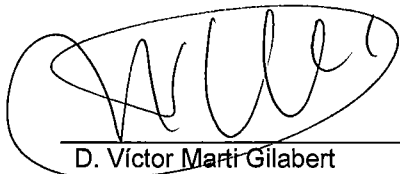
Con posterioridad al cierre del ejercicio 31 de julio de 2018 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, no se ha puesto de manifiesto asunto alguno susceptible de modificar las mismas o ser objeto de información adicional a la incluida en los presentes los estados financieros intermedios

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.

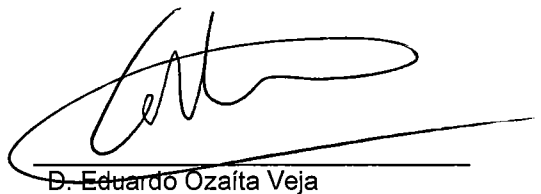
Formulación de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de enero y 31 de julio de 2018

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado los estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 5 de enero de 2018 y 31 de julio de 2018 adjuntos en su reunión del 7 de noviembre de 2018. Todas las hojas de dichos estados financieros intermedios, que se incluyen en las páginas 1 a 41, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.



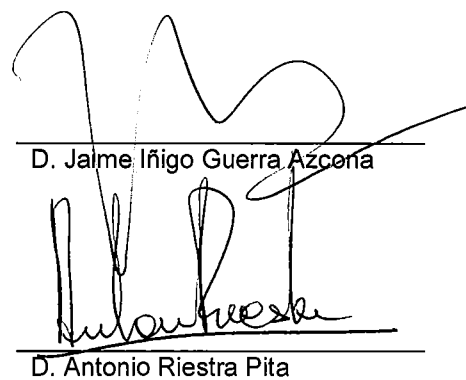
D. Víctor Martí Gilabert



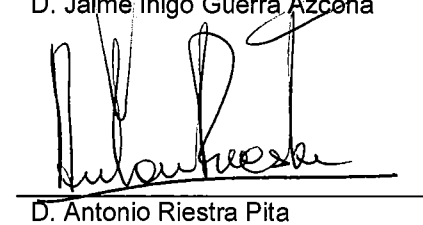
D. Eduardo Ozaíta Veja



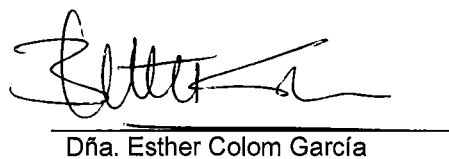
D. Ignacio Díaz López



D. Jaime Iñigo Guerra Azcona



D. Antonio Riestra Pita



Dña. Esther Colom García

ANEXO III. Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE265025692018

Fecha: 07-06-2018

Hora: 11:58:56

Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: GC232 - Presentar solicitud o comunicación

Procedimiento: GC23 - Beneficios fiscales de carácter no rogado

Asunto: Comunicación Opción Régimen SOCIMI

Datos del interesado

NIF: A87998928

Nombre / Razón social: ATOM HOTELES SOCIMI SA

Datos del representante

NIF: B28266526

Nombre / Razón social: ERNST & YOUNG ABOGADOS SLP

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	Acogimiento régimen SOCIMI - ATOM HOTELES SOCIMI S.A_incluidos Anexos_.pdf	ESCRITO SOLICITUD REGIMEN SOCIMI	231 - Solicitud	9108486	1D43F2DE0C1D2A885B5CB F3CCE2C05B34D0D54BB	R7C2JNF57N5EUNZ6

La autenticidad de este documento, firmado electrónicamente (art. 20 RD 1671/2009 y Resoluciones de la Presidencia de la AEAT de 28-12-2009 y de 4-2-2011), puede ser comprobada mediante el **Código Seguro de Verificación X8M77D5QFX57HX2V** en <https://www.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

**ANEXO IV. Informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad
realizado por Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L.**

Atom Hoteles Socimi, S.A.

Valoración a 31 de julio de 2018

Estrictamente confidencial

16 de octubre de 2018



**Ernst & Young
Servicios Corporativos S.L.**

Torre Azca
Calle Raimundo Fernández Villaverde, 65,
28003, Madrid, España

ey.com

**Cecilia De La Hoz Arespacochaga
Socia**

Transaction Advisory Services

T +34 91 572 77 10

M +34 653 97 45 00

E Cecilia.DelaHozArespacochaga@es.ey.com

**Iñigo Astobieta
Manager**

Transaction Advisory Services

T +34 91 567 5334

M +34 679 841 421

E Inigo.AstobietaUribarren@es.ey.com

Estrictamente confidencial

Atom Hoteles Socimi, S.A.
Josep Sala y Esther Colom
Parque Empresarial La Finca
28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid)

16 de octubre de 2018

Estimados Josep Sala y Esther Colom:

De acuerdo con sus instrucciones hemos llevado a cabo los trabajos descritos en nuestra Carta de Encargo firmada con ustedes el 26 de julio de 2018 ("el Contrato"). En base a ello, tenemos el placer de remitirles el presente informe de valoración ("el Informe") del 100% de las acciones de Atom Hoteles Socimi, S.A. ("Atom Hoteles", "Atom", el "Cliente" o "la Compañía"), a 31 de julio de 2018 ("Fecha de Valoración") en el contexto de la solicitud de incorporación de sus acciones a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") (la "Operación").

Propósito de nuestro Informe y restricciones de uso

Dadas las especiales características de las materias contenidas en este documento, el mismo deberá considerarse de uso exclusivo del Cliente, pudiendo ser distribuido al Asesor Registrado y al MAB.

EY declina cualquier responsabilidad derivada del uso del presente Informe fuera del contexto definido en el mismo. Por tanto, este Informe no podrá ser publicado (ni total ni parcialmente) o distribuido a terceros sin el consentimiento previo por escrito de EY, salvo en aquellos casos expresamente contemplados en el Contrato.

Naturaleza y alcance de los servicios

La naturaleza y el alcance de nuestros servicios, incluyendo las limitaciones, se detallan en el Contrato. La dirección de Atom Hoteles (la "Dirección") no debe usar el Informe para ningún otro fin más que para adjuntarlo al Documento Informativo de Incorporación para su incorporación al MAB, pudiendo ser citado total o parcialmente en el Documento Informativo.

No hemos realizado ninguna función de gestión o decisiones de gestión, entre las cuales se encuentra la determinación del precio de la acción de la Compañía valorada en el contexto de una posible transacción de capital, incluida la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB.

Este análisis de valor no debe interpretarse como un consejo de inversión u opinión de solvencia, entre otros. Cualquier acción tomada tanto por el cliente como por terceros debe realizarse bajo su propia responsabilidad y mediante el desarrollo de sus propios análisis, su propio juicio y investigación.

EY no ha llevado a cabo, y no se le ha solicitado que llevase a cabo, la auditoría de la información utilizada para la prestación de nuestro trabajo de valoración, no asumiendo, ni EY, ni sus socios, ni sus empleados, responsabilidad alguna acerca de la veracidad y exactitud de los datos y de la información utilizada.



Estrictamente confidencial

Atom Hoteles Socimi, S.A.
Josep Sala y Esther Colom
Parque Empresarial La Finca
28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Ernst & Young Servicios Corporativos S.L.

Torre Azca
Calle Raimundo Fernández Villaverde, 65,
28003, Madrid, España

ey.com

Cecilia De La Hoz Arespacochaga Socia

Transaction Advisory Services

T +34 91 572 77 10

M +34 653 97 45 00

E Cecilia.DelaHozArespacochaga@es.ey.com

Iñigo Astobieta Manager

Transaction Advisory Services

T +34 91 567 5334

M +34 679 841 421

E Inigo.AstobietaUribarren@es.ey.com

16 de octubre de 2018

El valor de un negocio es un concepto dinámico en el tiempo; por lo tanto, el valor obtenido en la fecha de valoración puede diferir con respecto al valor obtenido en una valoración con fecha previa o posterior.

Este Informe de Valoración debe ser leído y considerado en su conjunto, teniendo en cuenta el propósito de nuestro encargo, y en ningún caso debe interpretarse o extraerse parte del mismo de forma independiente o aislada o con otra finalidad.

Nuestro trabajo comenzó en julio de 2018 y finalizó en septiembre de 2018.

Para el propósito de nuestra valoración, nuestro Informe no tiene en cuenta eventos o circunstancias que hayan surgido después de la fecha de emisión del presente Informe y no asumimos ninguna responsabilidad de actualizar el Informe de Valoración por dichos eventos o circunstancias.

Atentamente,

Cecilia de la Hoz Arespacochaga

Socia

Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L.



Índice

Tabla de contenidos

Índice	6 Conclusión de valor
1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Alcance del trabajo	
3 La Compañía	
4 Metodología	
5 Ajustes del Triple NAV	

Índice

Resumen ejecutivo

1

Pág.5

Alcance del trabajo

2

Pág.8

La Compañía

3

Pág.11

Metodología

4

Pág.15

Ajustes del Triple NAV

5

Pág.19

Conclusión de valor

6

Pág.24

Anexos

7

Pág.26



Índice

Abreviaturas

Índice	6 Conclusión de valor
1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Alcance del trabajo	
3 La Compañía	
4 Metodología	
5 Ajustes del Triple NAV	

€	Euros	i.e	id est; por ejemplo
20XX	Año 20XX	IBI	Impuesto sobre Bienes Inmuebles
Atom Hoteles, Atom, el Cliente o la Compañía	Atom Hoteles Socimi, S.A.	IVS	International Valuation Standards
DFC	Descuento de Flujos de Caja	k	Miles
DFN	Deuda Financiera Neta	M	Millones
Dirección	La Dirección de Atom Hoteles	MAB	Mercado Alternativo Bursátil
EBIT	Beneficio antes de intereses e impuestos	Dirección	Dirección de Atom Hoteles
ERV	Estimated Rental Value; Valor estimado de arrendamiento	Mid-year	Mitad de año
Especialista	EY Servicios Corporativos, S.L.	NAV	Net Asset Value, Valor neto de los activos
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate	NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
EV	Enterprise Value; Valor de la Empresa	SOCIMI / REIT	Sociedad Anónima Cotizadas de Inversión Inmobiliarias
EY	Ernst & Young Servicios Corporativos S.L.	VNC	Valor Neto Contable
FCL	Flujo de Caja Libre	WACC	Tasa de descuento
g	Tasa de crecimiento a perpetuidad	Y	Año
GAV	Gross Asset Value; Valor bruto de los activos		

1

Resumen ejecutivo

En esta sección	Pág.
Resumen de la valoración por Triple NAV	7



1 Resumen ejecutivo

Resumen de la valoración por Triple NAV

Índice

1 Resumen ejecutivo

2 Alcance del trabajo

3 La Compañía

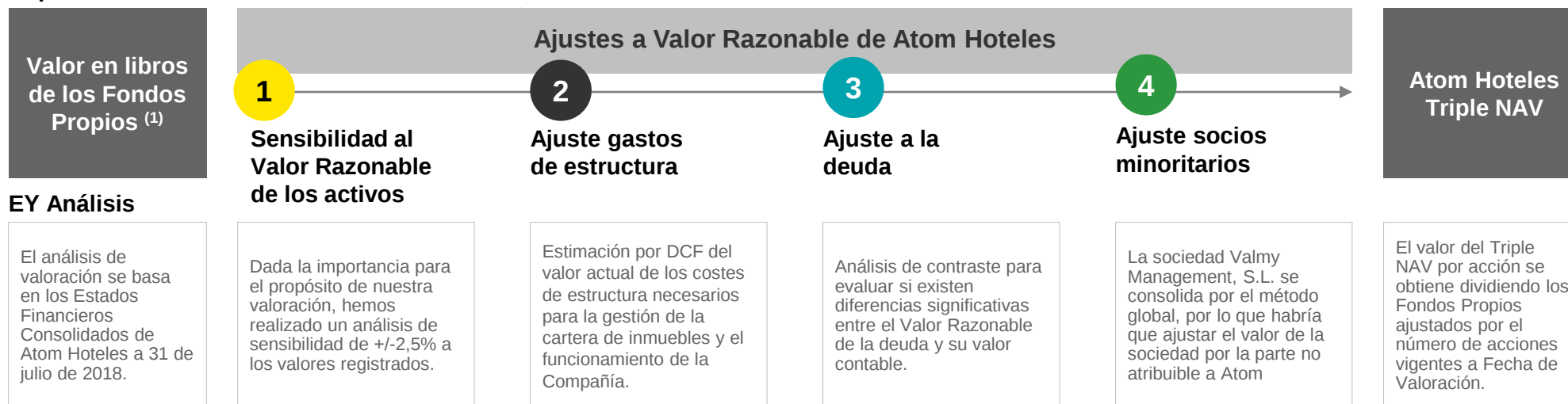
4 Metodología

5 Ajustes del Triple NAV

6 Conclusión de valor

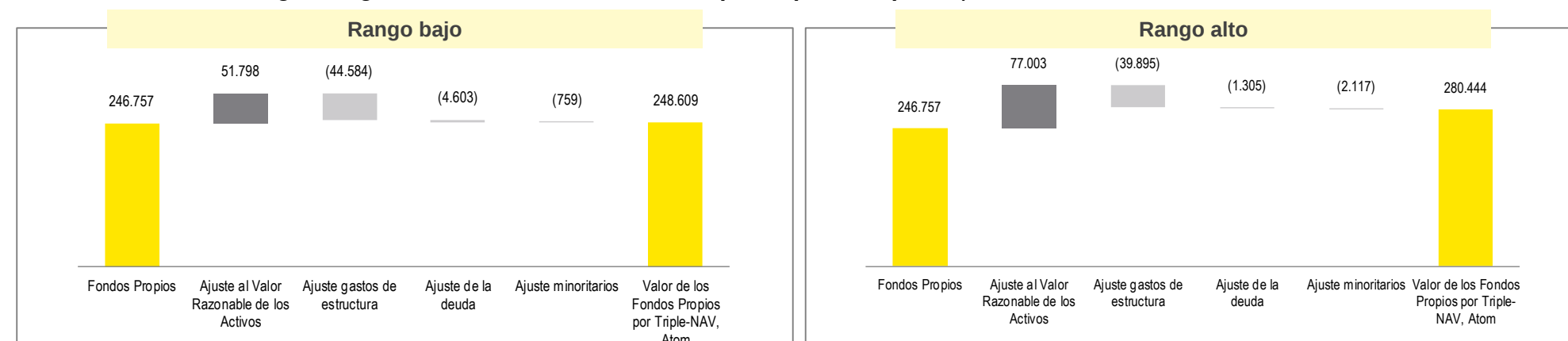
7 Anexos

Triple NAV – Método indirecto



EY Análisis

Método indirecto – Bridges rangos valoración de Atom Hoteles por Triple NAV (€ '000)



Nuestro análisis concluye con un rango de valor de los Fondos Propios de Atom Hoteles según el Triple NAV, a fecha 31 de julio de 2018 de entre €248,6M y €280,4M, concluyendo en un rango de valor de la acción de entre €10,01 y €11,29.

(1) Hemos partido del valor en libros de los Fondos Propios, puesto que el Patrimonio Neto incluye el importe perteneciente a socios externos y minoritarios y las subvenciones, donaciones y legados recibidos.

Fuente: Compañía, Análisis EY

2

Alcance del trabajo

En esta sección	Pág.
Objetivo y alcance	9
Consideraciones para el análisis	10



2 Alcance del trabajo

Objetivo y alcance

Índice	6 Conclusión de valor
1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Alcance del trabajo	
3 La Compañía	
4 Metodología	
5 Ajustes del Triple NAV	

Objetivo y alcance de nuestro trabajo

Ernst and Young Servicios Corporativos S.L. (EY), ha preparado el presente Informe a Fecha de Valoración de las acciones de Atom Hoteles siguiendo los términos y condiciones de los servicios profesionales acordados el 26 de julio de 2018.

Este documento ha sido preparado por EY con el objetivo de estimar un rango indicativo del Valor Razonable del 100% de las acciones de Atom Hoteles en el contexto de la solicitud de incorporación de sus acciones a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB").

Hemos usado la metodología Triple NAV para calcular el Valor Razonable de las acciones de la Compañía. El análisis se ha desarrollado mediante la metodología indirecta, usando como punto de inicio el valor en libros de los fondos propios a Fecha de Valoración, y realizando ajustes para reflejar el Valor Razonable de los activos y pasivos, los cuales son añadidos o deducidos para obtener el Equity Value de la Compañía.

La Fecha de Valoración es el 31 de julio de 2018, fecha de la última información financiera disponible proporcionada por la Compañía.

EY ha basado su análisis, junto con otras fuentes, en la información proporcionada por la Compañía e información pública disponible relativa al mercado, información proporcionada por la Dirección de la compañía.

Adicionalmente, se han mantenido varias reuniones y conversaciones telefónicas con la Dirección para discutir los aspectos relevantes de la valoración, al igual que otros aspectos considerados de utilidad para llevar a cabo la valoración.

El alcance del trabajo se ha llevado a cabo a través de los siguientes procedimientos:

- Obtención y análisis global de cierta información relativa a la Compañía, sus activos, el sector y macroeconómica.
- Revisión de la valoración de los activos realizados por un tercero independiente que nos ha sido proporcionado por la Dirección.
- Conversaciones y reuniones mantenidas con la Dirección acerca de la situación actual de la Compañía y sus perspectivas futuras, con el objeto de recabar la información y de obtener las aclaraciones necesarias y un mayor entendimiento del negocio.
- Entendimiento general de la normativa vigente aplicable para las SOCIMIs en España.
- Determinación de las metodologías de valoración más apropiadas para el análisis del valor de mercado.
- Valoración de las acciones de acuerdo a la metodología del Triple Net Asset Value (Triple NAV) y análisis de sensibilidad a los resultados obtenidos.
- Elaboración del presente informe de valoración con una descripción del trabajo realizado, la metodología aplicada e hipótesis consideradas, y la conclusión sobre el análisis de Valor Razonable de la Compañía.



2 Alcance del trabajo

Consideraciones para el análisis

Índice	6 Conclusión de valor
1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Alcance del trabajo	
3 La Compañía	
4 Metodología	
5 Ajustes del Triple NAV	

Consideraciones

EY en el desarrollo de sus servicios profesionales, no ha llevado a cabo, y no se le ha solicitado que llevase a cabo, ni la auditoría financiera ni la revisión legal o fiscal de la Compañía ni de la información utilizada para la prestación de dichos servicios profesionales, no asumiendo, ni EY, ni sus socios, ni sus empleados, responsabilidad alguna acerca de la veracidad y exactitud de los datos y de la información utilizada, la cual ha sido proporcionada a EY por la Compañía. Hemos asumido la exactitud y fiabilidad de la información facilitada. Se considera que ni la Dirección ni sus Asesores han omitido ningún factor material que pueda ser relevante y se ha supuesto que toda la información proporcionada es fiable y exacta, incluyendo los estados financieros de la Compañía y sus participadas, que pueden o no haber sido auditados por un auditor independiente.

El trabajo realizado no incluye la verificación del cumplimiento pasado, actual o a futuro por parte de la Compañía de cualquier obligación o normativa (legal, fiscal, financiera, contable o de otra índole) o de los requisitos aplicables a SOCIMIs. Este análisis asume que Atom Hoteles opera bajo el régimen aplicable a SOCIMIs y continuará bajo dicho régimen en el futuro.

Asimismo, remarcamos que cualquier estimación de los flujos futuros de efectivo, rentabilidad esperada y otras variables conllevan por su naturaleza relativa incertidumbre, por lo que las proyecciones implícitas en nuestra valoración podrían no cumplirse según lo esperado.

En todo caso, se debe tener en cuenta que cualquier cambio o información nueva sobre las condiciones económicas, cambios en el mercado o de otras operaciones posteriores a la Fecha de Valoración no han sido objeto de nuestro trabajo, y cualquier cambio en estos aspectos podría impactar en la opinión de valor.

Este documento no constituye una recomendación al Cliente ni a terceros sobre la Operación. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis.

Este Informe invalida cualquier otro informe emitido con anterioridad y debe considerarse como el único informe emitido.

Nota: Pueden existir diferencias entre las sumas totales de gráficos y tasas debido al redondeo de decimales

3

La Compañía

En esta sección	Pág.
Descripción de la Compañía	12
Regulación aplicable a SOCIMIs	13
Principales magnitudes financieras	14



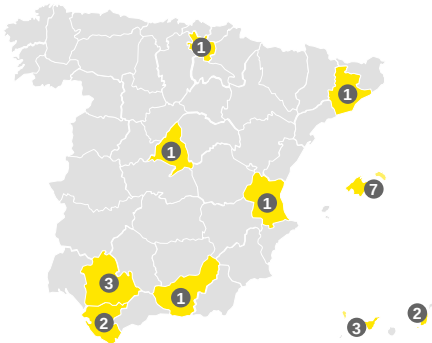
3 La Compañía

Descripción de la Compañía

Índice	6 Conclusión de valor
1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Alcance del trabajo	
3 La Compañía	
4 Metodología	
5 Ajustes del Triple NAV	

Distribución de los activos

Fuente: Bankinter, fuentes públicas, análisis EY



Principales características de los activos

- 2 hoteles de 3 estrellas
- 17 hoteles de 4 estrellas
- 2 hoteles de 5 estrellas
- 5.241 habitaciones
- 30 locales comerciales
- 1 residencia y 1 parking
- 17 ciudades
- 10 provincias

Descripción de la Compañía

Atom Hoteles SOCIMI, S.A. fue constituida por Bankinter el 5 de enero de 2018 como sociedad de inversión inmobiliaria (SOCIMI). En febrero de 2018 completó una ampliación de capital, alcanzando unos fondos totales de 247,8M€.

La actividad principal de la Compañía consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza hotelera para su arrendamiento. Actualmente cuenta con 21 hoteles de entre 3 y 5 estrellas repartidos por España, además de ciertos locales comerciales y una residencia.

Hotel	Categoría	Propiedad	Localización	Habitaciones
Sol Jandía Mar	3*	100%	Fuerteventura	294
Eurostars Las Salinas	4*	100%	Fuerteventura	223
Sol Costa Atlantis	4*	100%	Tenerife	290
Villas Bahía del Duque	5*GL	100%	Tenerife	22
Sol La Palma	4*	100%	La Palma	473
Sol Calas	3-4*	100%	Mallorca	847
Ibersol Son Caliu Mar	4*	100%	Mallorca	314
Fergus Club Europa	4*	100%	Mallorca	425
AC Hotel By Marriott Ciutat de Palma	4*	100%	Mallorca	84
Sol Falcó	4*	100%	Menorca	450
B&B Jerez	4*	100%	Jerez	90
B&B Granada	4*	100%	Granada	81
AC Hotel By Marriott Sevilla Forum	4*	100%	Sevilla	144
AC Hotel By Marriott Ciudad de Sevilla	4*	100%	Sevilla	86
Meliá Sevilla	4*	100%	Sevilla	365
Alegría Costa Ballena	4*	100%	Cádiz	200
Santo Domingo	4*	60%	Madrid	200
Eurostars Rey Don Jaime	4*	100%	Valencia	319
AC Hotel By Marriott General Álava	3*	100%	Vitoria	107
AC Autograph Baqueira Ski Resort	5*	100%	Baqueira	102
Ibersol Antemare Spa	4*	100%	Sitges	116



3 La Compañía

Regulación aplicable a SOCIMIs

Índice	6 Conclusión de valor
1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Alcance del trabajo	
3 La Compañía	
4 Metodología	
5 Ajustes del Triple NAV	

Legislación aplicable a SOCIMIs en España

Atom Hoteles se encuentra bajo el régimen SOCIMI desde el 5 de enero de 2018.

Se define como *Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario* (SOCIMIs) a entidades cuya actividad principal es la inversión directa o indirecta de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su alquiler, incluyendo tanto viviendas como locales comerciales, residencias, hoteles, garajes y oficinas, entre otros.

Se encuentran reguladas por la Ley de 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, ley reformada por la Ley 16/2012, 28 de diciembre, con el objeto de potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario español y de proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias.

Se constituyen como vehículos específicos de inversión en inmuebles destinados a la actividad de arrendamiento que gozan de un régimen fiscal especial consistente en una tributación por Impuesto sobre Sociedades a un tipo de gravamen del 0%, siempre y cuando cumplan, entre otros, los siguientes requisitos:

- ▶ Capital social mínimo: €5M, debiendo estar sus acciones admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación y tener carácter nominativo.
- ▶ Activos: al menos el 80% del valor de mercado consolidado de los activos debe estar invertido en activos aptos, que se definen como: inmuebles urbanos destinados al arrendamiento o terrenos para promoción de dichos inmuebles (en un plazo de 3 años) y participaciones en otras SOCIMI o REIT (donde solo exista una clase de acciones).
- ▶ Ingresos: al menos un 80% del total de las rentas debe provenir de rendimientos en activos aptos.
- ▶ Obligación de distribución de resultados (el 100% de los beneficios procedentes de las entidades participadas por la SOCIMI, de al menos un 50% de los beneficios obtenidos por transmisión de activos aptos, debiendo reinvertirse el resto y el 80% de los beneficios con carácter general).
- ▶ Existe un tipo especial del 19% a la SOCIMI sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas con una participación igual o superior al 5%, siempre que los dividendos estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%. Este gravamen del 19% no aplicará cuando los dividendos tributen en sede del accionista al menos a un 10% o cuando la participación del accionista en la SOCIMI sea inferior al 5%.
- ▶ Cotización/negociación: se requiere que estén admitidas a negociación en un mercado regulado español o de cualquier otro miembro del Estado Europeo. En el caso del MAB los principales requisitos son la contratación de un proveedor de liquidez y de un asesor registrado. Además, los valores negociados en manos de socios con un participación inferior al 5% sobre el capital social serán como mínimo o €2M o 25% de las acciones emitidas.
- ▶ Régimen transitorio: se establecen 2 años de plazo para cumplir los requisitos “no esenciales” del régimen (tal y como éstos han sido definidos por la Dirección General de Tributos en sus respuestas a las consultas vinculantes), durante el cual la sociedad y sus socios se beneficiarán del régimen fiscal de SOCIMI.

A todos los efectos de nuestra valoración, hemos considerado, sin verificar, que Atom Hoteles cumple con todos los requisitos para beneficiarse del régimen aplicable a las SOCIMIs.



3 La Compañía

Principales magnitudes financieras

Índice	6 Conclusión de valor
1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Alcance del trabajo	
3 La Compañía	
4 Metodología	
5 Ajustes del Triple NAV	

Balance Consolidado a 31 de julio de 2018

€ 000	31/07/2018
Activo no corriente	440.119
Inmovilizado material	148
Inversiones inmobiliarias	439.699
Inversiones financieras a largo plazo	272
Activo corriente	40.021
Existencias	227
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.725
Inversiones financieras a corto plazo	388
Periodificaciones a corto plazo	440
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	36.241
Total Activo	480.140
Patrimonio Neto	250.570
Fondos propios	246.757
Capital	24.838
Primas de emisión	222.998
Reservas	(1.046)
Resultado del ejercicio	(32)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	260
Socios externos	3.553
Pasivo no corriente	224.067
Deudas a largo plazo	224.067
Pasivo corriente	5.503
Deudas a corto plazo	3.791
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	1.682
Periodificaciones a corto plazo	30
Total Patrimonio Neto y Pasivo	480.140

Fuente: Estados financieros consolidados a 31 de julio de 2018

Principales magnitudes financieras

Activo no corriente

- ▶ Inmovilizado material: hace referencia a mobiliario y equipos correspondientes a la sociedad Atom Hotel Estación Granada, S.L..
- ▶ Inversiones inmobiliarias: se corresponden con las inversiones inmobiliarias de las empresas dependientes.
- ▶ Inversiones en empresas del grupo y asociadas: se refieren a un préstamo concedido a la sociedad Dean Management, S.L. por las sociedades Amble S.A.R.L. y Arvel S.A.R.L., posteriormente absorbidas por New Sanom, S.L. y Atom Hotel Estación Granada, S.L., respectivamente.
- ▶ Inversiones financieras a largo plazo: corresponde a los depósitos y fianzas recibidas de los arrendatarios depositadas en los organismos oficiales correspondientes.

Activo corriente

- ▶ Existencias: corresponden a anticipos a proveedores en su totalidad.
- ▶ Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: se corresponde en su mayoría a derechos de cobro con terceros por servicios prestados.

Pasivo no corriente

- ▶ Deudas a largo plazo: se corresponden con tres préstamos de sociedades dependientes con Deutsche Bank (€188M), Banco Sabadell (€29M) y Bankia (€7M). También se incluyen las fianzas recibidas por parte de sus arrendatarios.

Pasivo Corriente

- ▶ Deudas a corto plazo: incluye además de deudas a corto plazo con las entidades de crédito mencionadas, otros pasivos financieros como fianzas y un derivado de cobertura de Atom Hotel Estación Granada, S.L.U. con el objetivo de cubrir el riesgo de tipo de interés.

4

Metodología

En esta sección	Pág.
Descripción de la Metodología	16
Procedimientos realizados Triple NAV	17

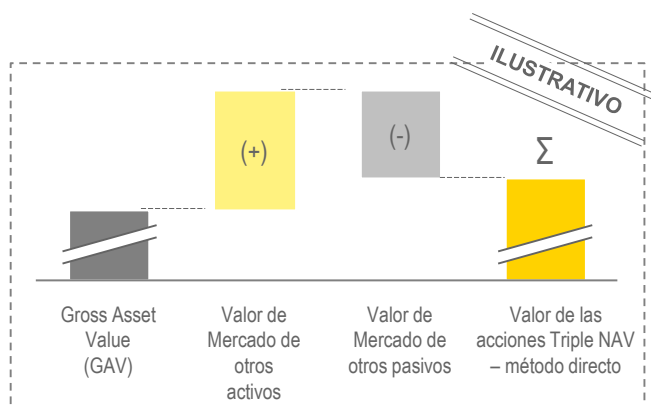


4 Metodología

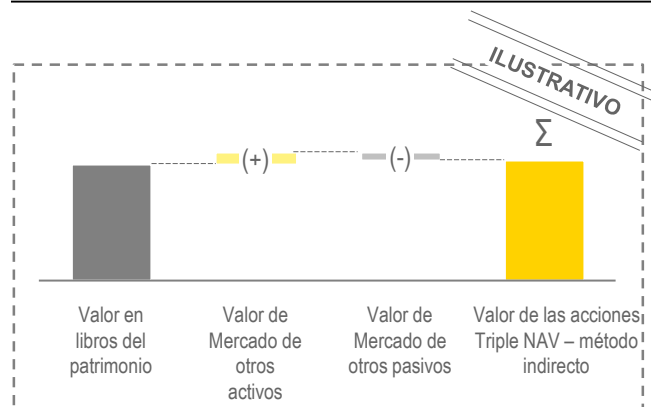
Descripción de la Metodología

Índice	6 Conclusión de valor
1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Alcance del trabajo	
3 La Compañía	
4 Metodología	
5 Ajustes del Triple NAV	

Triple NAV – Método directo



Triple NAV – Método indirecto



Metodología

Las bases apropiadas para esta valoración relacionadas con el alcance es Valor Razonable. De acuerdo a esto, la siguiente definición de valor será aplicada:

“El precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada entre los participantes en el mercado a la fecha de medición”

Este método puede presentarse de un modo directo o indirecto:

- ▶ Triple NAV (cálculo directo) consiste en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el Valor Razonable de activos y pasivos.
- ▶ Triple NAV (cálculo indirecto) parte del valor de los fondos propios reflejado en el Balance a la Fecha de referencia de la Valoración. Al valor del Patrimonio Neto atribuible a la sociedad se aplican ajustes que reflejan el Valor Razonable de los activos y pasivos, que son posteriormente agregados o deducidos del valor razonable del Patrimonio Neto. A efectos de este Informe, EY ha realizado la valoración Triple NAV bajo el cálculo indirecto para calcular el valor de las acciones de Atom Hoteles.

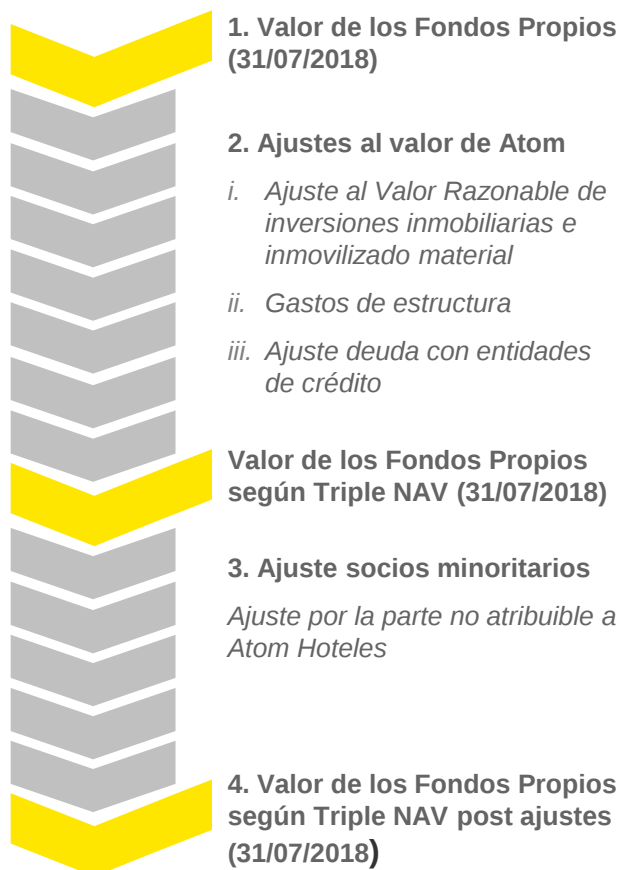


4 Metodología

Procedimientos realizados Triple NAV

Índice	6 Conclusión de valor
1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Alcance del trabajo	
3 La Compañía	
4 Metodología	
5 Ajustes del Triple NAV	

Triple NAV – Atom Hoteles



Triple NAV – Atom Hoteles

Para calcular el Triple NAV de Atom Hoteles hemos seguido el método indirecto, el cual parte del valor en libros de los Fondos Propios a Fecha de Valoración y realiza los ajustes pertinentes para reflejar el Valor Razonable de los activos y pasivos, según los siguientes pasos:

1. Obtener el valor en libros de los Fondos Propios de Atom con base en los estados financieros consolidados a 31 de julio de 2018.
2. Calcular el valor de las acciones a 31 de julio de 2018 y realizar los correspondientes ajustes a los Fondos Propios de acuerdo con la metodología Triple NAV.
3. Estimar el valor de las acciones a 31 de julio de 2018 de acuerdo con la metodología Triple NAV ajustado por la parte de Valmy Management, S.L. no atribuible a Atom Hoteles.

A partir de este valor de los Fondos Propios de Atom, se ha obtenido el valor por acción, dividiendo el Valor de los Fondos Propios según Triple NAV entre el número total de acciones emitidas a Fecha de Valoración.

$$\text{Valor por acción} = \frac{\text{Patrimonio Neto según Triple NAV}}{\text{Nº de acciones emitidas}}$$



4 Metodología

Procedimientos realizados Triple NAV

Índice	6 Conclusión de valor
1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Alcance del trabajo	
3 La Compañía	
4 Metodología	
5 Ajustes del Triple NAV	

Triple NAV – Atom Hoteles



Ajustes al valor de las acciones de Atom Hoteles

Se han realizado los siguientes ajustes a los Fondos Propios:

- Sensibilidad inversiones inmobiliarias: Dada su importancia, para el propósito de nuestra valoración, hemos realizado un análisis de sensibilidad mediante la aplicación de un rango de +/- 2,5% a los valores razonables de los activos.
- Gastos de estructura: Hemos realizado un ajuste para considerar el gasto de estructura necesario para gestionar la cartera inmobiliaria y las operaciones de la Compañía. Hemos incluido todos los gastos asociados con la admisión y la salida al MAB, así como los gastos recurrentes de cotización. No hemos considerado activos que se puedan adquirir con fecha posterior.
- Ajuste deudas con entidades de crédito: tras realizar un análisis de la deuda de la Compañía se considera que el valor contable de la deuda no se encuentra en rango con su valor de mercado a la Fecha de Valoración y, por lo tanto, se ha realizado el pertinente ajuste.

Ajuste por socios minoritarios

La sociedad Valmy Management, S.L., de la cual Atom Hoteles posee el 60%, se consolida por el método global, por lo que se realiza un ajuste por el valor de la sociedad no atribuible a Atom.

5

Ajustes del Triple NAV

En esta sección	Pág.
Sensibilidad de las inversiones inmobiliarias	20
Costes de estructura	22
Deuda financiera	23



5 Ajustes del Triple NAV

Sensibilidad de las inversiones inmobiliarias

Índice	6 Conclusión de valor
1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Alcance del trabajo	
3 La Compañía	
4 Metodología	
5 Ajustes del Triple NAV	

Ajustes al Triple NAV – a) Sensibilidad de las inversiones inmobiliarias

a.1) Valoración de los activos

La Dirección nos ha aportado las valoraciones de mercado de la cartera a fecha 31 de julio de 2018 realizadas por EY Servicios Corporativos, S.L. (el “Especialista”) bajo normativa RICS, cuya conclusión asciende a €504,1M.

El Especialista ha valorado la cartera mediante el método de descuento de flujos de caja y aplicando diferentes tasas de descuento y Exit Yields para la estimación del valor residual en el año final en función del riesgo.

Las conclusiones de valor del Especialista son las siguientes:

€ 000	Ownership	Exit yield	Tasa descuento	Valor de mercado (100%)	Valor por habitación
Sol Jandía Mar	100%	6,44%	8,65%	26.000	88,4
Eurostars Las Salinas	100%	6,28%	8,10%	28.500	127,8
Sol Costa Atlantis	100%	6,75%	8,55%	33.500	115,5
Villas Bahía del Duque	100%	5,25%	7,09%	26.700	1.213,6
Sol La Palma	100%	6,74%	8,42%	31.300	66,2
Complejo Sol Calas	100%	7,00%	8,29%	58.400	68,9
Ibersol Son Caliu Mar	100%	6,48%	8,11%	21.200	67,5
Fergus Club Europa	100%	6,39%	8,14%	30.200	71,1
AC Hotel By Marriott Ciudad de Palma	100%	5,88%	7,45%	11.400	135,7
Sol Falcó	100%	6,52%	8,34%	30.700	68,2
B&B Jerez	100%	6,25%	8,09%	3.500	38,9
B&B Granada	100%	6,00%	7,84%	4.200	51,9
AC Hotel By Marriott Sevilla Forum	100%	6,23%	7,91%	6.700	46,5
AC Hotel By Marriott Ciudad de Sevilla	100%	6,01%	7,65%	5.500	64,0
Meliá Sevilla	100%	5,35%	7,12%	50.400	138,1
Alegria Costa Ballena	100%	6,67%	8,38%	16.100	80,5
Santo Domingo	60%	5,01%	6,84%	51.600	258,0
Eurostars Rey Don Jaime	100%	5,35%	7,12%	27.200	85,3
AC Hotel By Marriott General Álava	100%	6,35%	8,12%	5.800	54,2
AC Autograph Baqueira Ski Resort	100%	6,75%	8,59%	14.400	141,2
Ibersol Antemare Spa	100%	6,38%	8,10%	10.000	86,2
				493.300	
Locales Eurostars Las Salinas	100%	6,00%	7,84%	5.200	
Locales Ibersol Son Caliu	100%	6,00%	7,84%	1.600	
Local Alegria Costa Ballena	100%	6,50%	8,34%	100	
Residencia y aparcamiento Baqueira	100%	N/A	N/A	3.900	
Total cartera				504.100	

Fuente: Atom Hoteles, Análisis EY



5 Ajustes del Triple NAV

Sensibilidad de las inversiones inmobiliarias

Índice	6 Conclusión de valor
1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Alcance del trabajo	
3 La Compañía	
4 Metodología	
5 Ajustes del Triple NAV	

Ajuste al Valor Razonable de los Activos (€000)

€000	Rango bajo	Valor central	Rango alto
Valor de mercado	491.498	504.100	516.703
Valor contable	439.699	439.699	439.699
Ajuste al Valor Razonable de los Activos	51.798	64.401	77.003

Fuente: Compañía, Análisis EY

Ajuste a los Fondos Propios por socios minoritarios (€000)

€000	Rango bajo	Valor central	Rango alto
Step up del Activo (100%)	51.798	64.401	77.003
Valor de mercado Santo Domingo (40%)	20.124	20.640	21.156
VNC Santo Domingo (40%)	18.967	18.967	18.967
Step up Activo Minoritarios (40%)	1.157	1.673	2.189

Fuente: Compañía, Análisis EY

a.2) Análisis de sensibilidades

Para el propósito de nuestra valoración, hemos realizado un análisis de sensibilidad a estos Valores Razonables mediante la ampliación de un rango de +/- 2,5% a los valores registrados.

a.3) Ajuste por socios minoritarios

Debido a que el activo Santo Domingo pertenece en un 40% a socios externos, se realiza un ajuste al Triple NAV por la parte no atribuible a Atom.

Rango sensibilidad plusvalías en inversiones inmobiliarias (€000)

€ 000	Rango bajo	Valor central	Rango alto
Sol Jandía Mar	25.350	26.000	26.650
Eurostars Las Salinas	27.788	28.500	29.213
Sol Costa Atlantis	32.663	33.500	34.338
Villas Bahía del Duque	26.033	26.700	27.368
Sol La Palma	30.518	31.300	32.083
Complejo Sol Calas	56.940	58.400	59.860
Ibersol Son Caliu Mar	20.670	21.200	21.730
Fergus Club Europa	29.445	30.200	30.955
AC Hotel By Marriott Ciudad de Palma	11.115	11.400	11.685
Sol Falcó	29.933	30.700	31.468
B&B Jerez	3.413	3.500	3.588
B&B Granada	4.095	4.200	4.305
AC Hotel By Marriott Sevilla Forum	6.533	6.700	6.868
AC Hotel By Marriott Ciudad de Sevilla	5.363	5.500	5.638
Meliá Sevilla	49.140	50.400	51.660
Alegria Costa Ballena	15.698	16.100	16.503
Santo Domingo	50.310	51.600	52.890
Eurostars Rey Don Jaime	26.520	27.200	27.880
AC Hotel By Marriott General Álava	5.655	5.800	5.945
AC Autograph Baqueira Ski Resort	14.040	14.400	14.760
Ibersol Antemare Spa	9.750	10.000	10.250
	480.968	493.300	505.633
Locales Eurostars Las Salinas	5.070	5.200	5.330
Locales Ibersol Son Caliu	1.560	1.600	1.640
Local Alegria Costa Ballena	98	100	103
Residencia y aparcamiento Baqueira	3.803	3.900	3.998
Total cartera	491.498	504.100	516.703

Fuente: Atom Hoteles, Análisis EY



5 Ajustes del Triple NAV

Costes de estructura

Índice	6 Conclusión de valor
1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Alcance del trabajo	
3 La Compañía	
4 Metodología	
5 Ajustes del Triple NAV	

Gastos de estructura (€000)

€000	
Suma de flujos	(18.770)
Valor Terminal	(23.330)
Gastos de estructura	(42.100)

Fuente: Compañía, Análisis EY

Sensibilidad de los gastos de estructura al coste de los recursos propios (€000)

WACC		
8,1%	8,6%	9,1%
(44.584)	(42.100)	(39.895)

Fuente: Compañía, Análisis EY

Ajustes al Triple NAV – b) Gastos de estructura

Como parte de nuestro análisis Triple NAV, se ha realizado un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inmuebles y el funcionamiento de la Compañía.

Dichos gastos se han estimado a partir de la información facilitada por la Dirección, excluyéndose los gastos que ya han sido recogidos en la valoración de los activos inmobiliarios. Estos gastos incluyen: personal, asesoría y servicios legales, administración externa, alquiler central y otros.

También se han incluido los gastos de tramitación de expediente y de admisión al MAB que sólo se producen en el proceso de salida tanto como los gastos recurrentes vinculados a cotizar en este mercado. Hemos excluido cualquier gasto relacionado con activos que no se encuentran en cartera a fecha de la valoración al igual que futuros gastos inciertos como la retribución variable de la Dirección.

Los gastos recurrentes se han proyectado durante un período de 7 años incrementándose a la inflación esperada para España de acuerdo con el FMI y se han descontado a la tasa de descuento (WACC) de la Compañía, que en función de sus comparables asciende al 8,6% (consultar anexo). El rango de valor se ha construido con un +/- 0,5% a la tasa de descuento.

Valor presente de los gastos de estructura (€000)

€000	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TV
Gastos de estructura ⁽¹⁾	(3.078)	(3.380)	(3.407)	(3.435)	(3.464)	(3.494)	(3.525)	(41.260)
Periodo de descuento	0,21	0,92	1,92	2,92	3,92	4,92	5,92	6,92
Factor de descuento	0,98	0,93	0,85	0,79	0,72	0,67	0,61	0,57
Valor presente de los gastos de estructura	(3.026)	(3.133)	(2.909)	(2.701)	(2.508)	(2.330)	(2.164)	(23.330)

⁽¹⁾ Estos gastos incluyen los costes de servicios profesionales y costes de salida al MAB no recurrentes, y los costes de estructura recurrentes previstos por la Compañía.

Fuente: Compañía, Análisis EY



5 Ajustes del Triple NAV

Deuda financiera

Índice	6 Conclusión de valor
1 Resumen ejecutivo	7 Anexos
2 Alcance del trabajo	
3 La Compañía	
4 Metodología	
5 Ajustes del Triple NAV	

Ajuste de la deuda (€000)

€000	Rango bajo	Valor central	Rango alto
Valor contable	224.706	224.706	224.706
Valor Razonable	229.309	227.651	226.011
Ajuste	(4.603)	(2.944)	(1.305)

Fuente: Compañía, Análisis EY

Ajuste a los Fondos Propios por socios minoritarios (€000)

€000	Rango bajo	Valor central	Rango alto
Deuda Sabadell (100%) - VNC	28.856	28.856	28.856
Deuda Sabadell (100%) -Valor de mercado	29.851	29.439	29.037
Step up (100%)	994	583	180
Porcentaje socios externos	40%	40%	40%
Step up Deuda Minoritarios (40%)	398	233	72

Fuente: Compañía, Análisis EY

Ajustes al Triple NAV – c) Deudas a largo y corto plazo de Atom Hoteles

Corresponde a los tres préstamos siguientes:

- ▶ Préstamo de la sociedad Atom Hoteles Socimi, S.A. con Bankia de €8,5M de valor nominal con vencimiento en junio de 2032 y cuyo valor neto contable asciende a €7,3M.
- ▶ Préstamo de la sociedad Valmy Management, S.L. con Banco Sabadell de €30,0M de valor nominal con vencimiento en noviembre de 2032 y cuyo valor neto contable asciende a €28,9M.
- ▶ Préstamo de la sociedad Atom Hotel Estación Granada, S.L. con Deutsche Bank de €191,1M de valor nominal con vencimiento en julio de 2023 y cuyo valor neto contable asciende a €188,5M.

EY ha realizado un análisis sobre el Valor Razonable de dichas deudas, según el cual su rango de Valor Razonable se sitúa entre €226,0M y €229,3M.

La metodología utilizada para valorar estas deudas ha consistido en descontar los flujos futuros de cada deuda con una TIR de mercado asociada al plazo y características de la deuda (tipo de interés, spreads, situación crediticia del emisor, etc). Las principales hipótesis de valoración consideradas son las siguientes:

- ▶ Los vencimientos de los principales de la deuda son junio de 2032, noviembre de 2032 y julio de 2023, respectivamente.
- ▶ La clasificación de la deuda como *Senior secured* se ha reflejado en el *rating* y *recovery rate* estimado de la deuda en base a un análisis de comparables de mercado.

Tras el análisis realizado, el valor en libros de la deuda financiera no se sitúa dentro del rango de Valor Razonable, por lo que se ha realizado un ajuste en el triple NAV.

Debido a que Atom Hoteles tiene únicamente el 60% de la sociedad Valmy Management, S.L., se ha realizado un ajuste por la parte no atribuible a Atom.

6

Conclusión de valor

En esta sección	Pág.
Conclusiones del Triple NAV	25



6 Conclusión de valor

Conclusiones del Triple NAV

Índice

- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Alcance del trabajo
- 3 La Compañía
- 4 Metodología
- 5 Ajustes del Triple NAV

6 Conclusión de valor

- 7 Anexos

Triple NAV – Atom Hoteles (€000)

€000	Rango bajo	Valor central	Rango alto
Fondos Propios	246.757	246.757	246.757
Ajuste al Valor Razonable de los Activos	51.798	64.401	77.003
Ajuste gastos de estructura	(44.584)	(42.100)	(39.895)
Ajuste de la deuda	(4.603)	(2.944)	(1.305)
Valor de los Fondos Propios por Triple-NAV	249.368	266.113	282.561
Ajuste minoritarios	(759)	(1.440)	(2.117)
Valor de los Fondos Propios por Triple-NAV, Atom	248.609	264.673	280.444
Número de acciones (miles)	24.838	24.838	24.838
Triple-NAV por acción	10,01	10,66	11,29

Fuente: Compañía, Análisis EY

Conclusiones del Triple NAV

La conclusión de la valoración se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base de los estados financieros consolidados de la Compañía a 31 de julio de 2018.

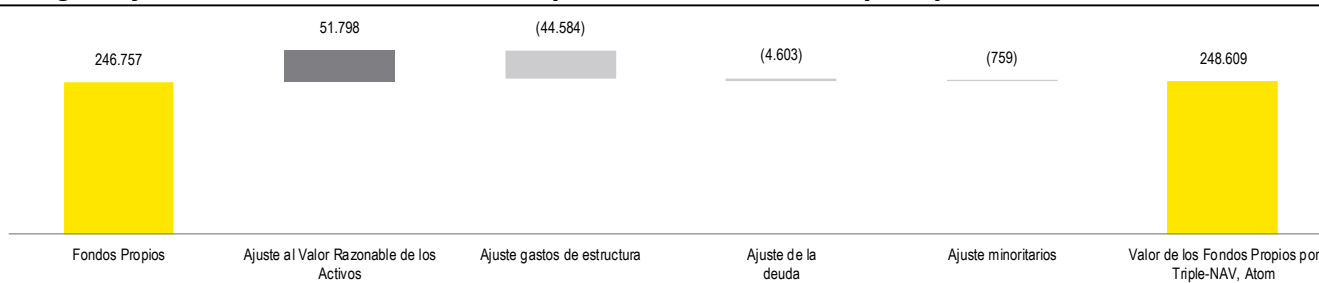
Con el objetivo de proporcionar un rango de valores, hemos calculado un rango inferior y superior realizando el siguiente análisis:

- i) Sensibilidad de +/- 2,5% al Valor Razonable de los activos.
- ii) Sensibilidad de +/- 0,5% a la tasa de descuento de los costes de estructura.
- iii) Rango alto y bajo del Valor Razonable de la deuda según el análisis realizado por EY.

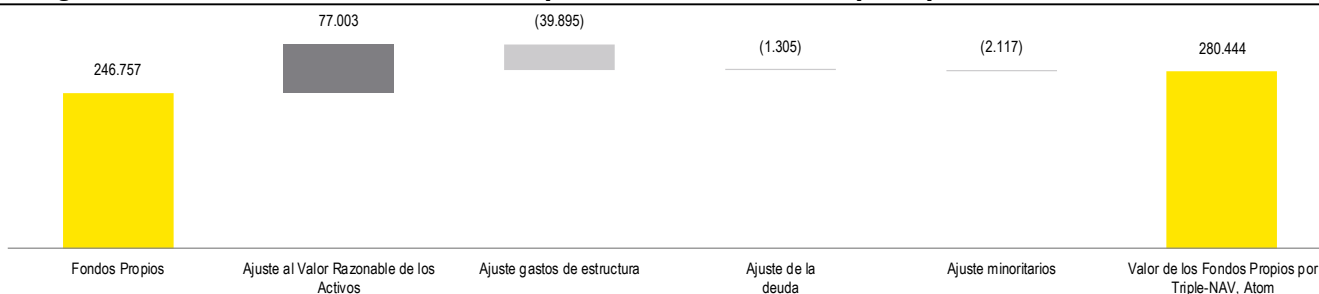
Nuestro análisis concluye con un rango de valor para los Fondos Propios de Atom según el Triple NAV, a fecha 31 de julio de 2018 de entre €248,6M y €280,4M, lo que supone un valor por acción de entre 10,01 y 11,29 euros.

Según nos ha informado la Compañía, no se han producido hechos posteriores relevantes que afecten a la valoración.

Rango bajo del valor de los Fondos Propios de Atom Hoteles (€000)



Rango alto del valor de los Fondos Propios de Atom Hoteles (€000)



Fuente: Compañía, Análisis EY

7

Anexos

En esta sección	Pág.
A. Cálculo de la tasa de descuento (WACC)	27
B. Fuentes de información	28



7 Anexos

A. Cálculo de la tasa de descuento (WACC)

Índice

- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Alcance del trabajo
- 3 La Compañía
- 4 Metodología
- 5 Ajustes del Triple NAV

6 Conclusión de valor

7 Anexos

Detalle de la tasa de descuento

Coste de los recursos propios (Ke)		
Beta desapalancada	(a)	0,57
Apalancamiento	(b)	55,1%
Tasa impositiva	(c)	0,0%
Tasa libre de riesgo	(d)	2,4%
Beta reapalancada	(e)	0,89
Prima de riesgo del mercado	(f)	6,5%
Prima de riesgo por tamaño	(g)	3,6%
Coste del capital		11,7%
Coste de la deuda (Kd)		
Base borrowing rate	(h)	0,9%
Spread	(i)	1,9%
Tasa impositiva	(c)	0,0%
Coste de la deuda		2,8%
Tasa de descuento		
E / (D+E)		65,0%
D / (D+E)		35,0%
WACC		8,6%

Nota:

- a) Beta obtenida del promedio 5 años de las compañías comparables cotizadas.
- b) Ratio deuda/valor de cotización del mercado de comparables a Fecha de Valoración.
- c) Tasa impositiva aplicable, en base a la legislación aplicable a las SOCIMI.
- d) Tasa libre de riesgo basada en la media de los 5 años previos a la Fecha de Valoración de la rentabilidad del bono español a 10 años.
- e) Beta apalancada, como resultado de apalancar la beta obtenida a las condiciones de mercado.
- f) Prima de riesgo del mercado, como resultado de estudios internos de EY.
- g) Prima por tamaño, de acuerdo con Duff & Phelps 2016 Valuation Handbook - Guide to Cost of Capital y adaptado al mercado español.
- h) Coste base de la deuda obtenido con la media de los últimos 3 meses previos a la Fecha de Valoración del swap a 10 años sobre el Euribor a 1 año.
- i) Spread, diferencial de la deuda basado en análisis EY.



7 Anexos

B. Fuentes de información

Índice

- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Alcance del trabajo
- 3 La Compañía
- 4 Metodología
- 5 Ajustes del Triple NAV

6 Conclusión de valor

7 Anexos

Principal información utilizada:

- ▶ Cuentas anuales consolidadas auditadas a 31 de julio de 2018.
- ▶ Contratos de deudas con entidades de crédito.
- ▶ Borrador del informe de valoración de los activos del Especialista de fecha 20 de septiembre de 2018.
- ▶ Detalle de costes de estructura previstos por la Compañía.
- ▶ Comunicado de la aplicación del régimen SOCIMI a la Compañía.
- ▶ Información fuentes públicas, incluyendo:
 - ▶ SABI;
 - ▶ Análisis EY basado en S&P CapitalIQ;
 - ▶ Thomson One and Thomson Reuters Eikon; and
 - ▶ Website of Professor Damodaran (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>).

Acerca de EY

EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, asesoramiento en transacciones y consultoría. Los análisis y los servicios de calidad que ofrecemos ayudan a crear confianza en los mercados de capitales y las economías de todo el mundo. Desarrollamos líderes destacados que trabajan en equipo para cumplir los compromisos adquiridos con nuestros grupos de interés. Con ello, desempeñamos un papel esencial en la creación de un mundo laboral mejor para nuestros empleados, nuestros clientes y la sociedad.

EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, asesoramiento en transacciones y consultoría. Los análisis y los servicios de calidad que ofrecemos ayudan a crear confianza en los mercados de capitales y las economías de todo el mundo. Desarrollamos líderes destacados que trabajan en equipo para cumplir los compromisos adquiridos con nuestros grupos de interés. Con ello, desempeñamos un papel esencial en la creación de un mundo laboral mejor para nuestros empleados, nuestros clientes y la sociedad.

ANEXO V. Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios de la Sociedad realizado por Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L.

Resumen ejecutivo de la valoración – Atom Hoteles

Ciente: Atom Hoteles Socimi, S.A.

Privado y confidencial

26 de septiembre de 2018



EY
ACCOUNTANCY FIRM OF THE YEAR

EUROPEAN MID-MARKET M&A
FINANCIAL ADVISER OF THE YEAR

CENTRAL & EASTERN EUROPE M&A
FINANCIAL ADVISER OF THE YEAR
WINNER 2017



Building a better
working world



Ernst & Young Servicios Corporativos
Torre Azca
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid (España)

Cecilia de la Hoz
Socia

Transaction Advisory Services
T +34 915 727 710
M +34 653 974 500
E Cecilia.DeLaHozArespachaga
@es.ey.com

Fernando Fernández de Ávila
Director

Transaction Advisory Services
T +34 91 577 40 02
M +34 606 43 09 92
E Fernando.FernandezdeAvilaRodriguez
@es.ey.com

Álvaro Monreal
Manager

Transaction Advisory Services
T +34 91 572 57 86
M +34 608 04 01 22
E Alvaro.MonrealFonseca@es.ey.com

Privado y confidencial

Atom Hoteles Socimi, S.A.
Paseo Club Deportivo 1, Edificio 11
Parque Empresarial La Finca
28223 Pozuelo de Alarcón

A la atención de D. Víctor Martí

26 de septiembre de 2018

Muy Señores Nuestros,

De acuerdo con sus instrucciones hemos llevado a cabo los trabajos descritos en nuestra carta de encargo firmada con ustedes el 13 de junio de 2018 ("el Contrato"). En base a ello, tenemos el placer de remitirle nuestra estimación de valor de mercado a fecha 31 de julio de 2017 ("Fecha de Referencia de la Valoración") de un portfolio formado por veintiún activos inmobiliarios (hoteles), 30 locales comerciales, un activo residencial y un aparcamiento ubicados en distintos puntos de España (Andalucía, Comunidad Valenciana, Cataluña, Comunidad de Madrid, País Vasco, Islas Baleares e Islas Canarias), propiedad de Atom Hoteles Socimi, S.A. ("Atom", "el Cliente" o "la Compañía") con el objeto de servir de soporte para la valoración de esta sociedad en el contexto de la incorporación de sus acciones a negociación en el MAB.

Este presente documento es un resumen ejecutivo del informe de valoración completo emitido con fecha 20 de septiembre de 2018.

Propósito de nuestro documento y restricciones de uso

En la elaboración del presente resumen ejecutivo, hemos tomado como exacta y completa la información proporcionada por Atom Hoteles, sin haber procedido a su verificación independiente. Por tanto, EY no responderá en ningún caso por la pérdida, daño, coste o gastos que pudieran surgir de cualquier acto fraudulento, omisión de información, falsa representación, fallo o negligencia deliberada o cualquier otro error cometido en relación con la información que se nos facilite, y con cualquier otra relevante para la valoración, por la compañía, por su personal directivo, empleados o asesores.

De acuerdo con nuestra práctica y con las recomendaciones de RICS, el presente resumen ejecutivo se proporciona únicamente para la finalidad indicada anteriormente. Asimismo, comunicamos que el presente resumen ejecutivo es confidencial y no se aceptan responsabilidades de terceros, sobre la totalidad o parte de su contenido. Si cualquier tercera parte toma decisiones en base al presente documento, será por su propia cuenta y riesgo.

Ni la totalidad ni parte de este documento o de alguna de las referencias aquí expuestas podrán ser publicadas ni incluidas en documentos públicos, circulares, declaraciones u otros informes, sin previo consentimiento por escrito de EY, en cuanto al contenido y la forma de la publicación, salvo en los casos contemplados en la carta de encargo. No obstante, EY autoriza expresamente a publicar el presente documento como anexo al DIIM y a hacer referencia al mismo.

Naturaleza y alcance de los servicios

La naturaleza y el alcance de nuestros servicios, incluyendo las limitaciones, se detallan en el contrato. Nuestra opinión no debe interpretarse como una opinión de solvencia o asesoramiento de inversión, entre otros.



Privado y confidencial

Atom Hoteles Socimi, S.A.
Paseo Club Deportivo 1, Edificio 11
Parque Empresarial La Finca
28223 Pozuelo de Alarcón

Ernst & Young Servicios Corporativos

Torre Azca
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid (España)

26 de septiembre de 2018

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2017 "RICS Valuation – Professional Standards", incorporando IVS, emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Valoración (International Valuation Standards Council ("IVSC")).

Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado

Por otra parte, el valor de un activo inmobiliario es un concepto dinámico en el tiempo, por lo que el valor obtenido a la fecha de referencia de valoración podría diferir del valor obtenido en fecha anterior o posterior.

Este resumen ejecutivo, el cual hace referencia al informe de valoración completo emitido el 20 de septiembre de 2018, debe ser leído y considerado en su conjunto, teniendo en cuenta el propósito de nuestro encargo, y en ningún caso debe interpretarse o extraerse parte del mismo de forma independiente o aislada o con otra finalidad.

Para el propósito de nuestra valoración, nuestro documento no tiene en cuenta eventos o circunstancias que hayan surgido después de la fecha de emisión del presente documento y no asumimos ninguna responsabilidad de actualizar el documento por dichos eventos o circunstancias.

Atentamente,

Cecilia de la Hoz Arespachaga
Socia

Fernando Fernández de Ávila, MRICS
Director



Dashboard

Glosario

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
 - 2 Condiciones de mercado ...
 - 3 Valoración de los activos
 - 4 Anexos

#	Número	m ²	Metros cuadrados
€ / EUR	Euros	MAB	Mercado Alternativo Bursátil
ADR	Average daily rate, tarifa media diaria	MOD	Minor operating department, otros departamentos
Compañía	Atom Hoteles Socimi, S.A.	N/A	No aplica
DCF	Discounted Cash Flow, descuento de flujos de caja	n.d.	No disponible
DD	Due Diligence	NPV	Net Present Value, valor presente
F&B	Food & Beverage, alimentos y bebidas	OTA	Online Travel Agency, agencia de viajes online
IBI	Impuesto de Bienes Inmuebles	POR	Per Occupied Room, por habitación ocupada
INE	Instituto Nacional de Estadística	RevPAR	Revenue Per Available Room, ingreso por habitación disponible
IPC	Índice de Precios de Consumo	RMG	Renta Minima Garantizada
k	Miles	S.A.	Sociedad Anónima
km	Kilómetros	S.L.	Sociedad Limitada
KPI	Key performance indicator, indicadores de negocio	TACI	Tasa anual de crecimiento interanual
m	Millones	YTD	Year to date
m	Metros		



Dashboard

Tabla de contenidos

Dashboard

- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado y ...
- 3 Valoración de los activos
- 4 Anexos

Dashboard

Pág. 4

Resumen ejecutivo

1

Pág. 6

Condiciones de mercado y ...

2

Pág. 13

Valoración de los activos

3

Pág. 18

Anexos

4

Pág. 144

1

Resumen ejecutivo





1 Resumen ejecutivo

Resumen ejecutivo

[Dashboard](#)**1 Resumen ejecutivo**[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

Objetivo y alcance del trabajo

EY ha realizado este documento como resumen ejecutivo del informe de valoración completo de fecha 20 de septiembre de 2018 de septiembre que hemos preparado y que sirve de soporte para valoración de las acciones de esta sociedad en el contexto de la incorporación a negociación en el MAB. Dicha valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2017 “RICS Valuation – Professional Standards”.

Las propiedades han sido inspeccionadas visualmente en junio y julio de 2018 por Álvaro Monreal Fonseca, Miguel Pacha Revilla y Lucía Pereira Alonso. Las visitas fueron supervisadas por Fernando Fernández de Ávila, Director de Transaction Real Estate y RICS Registered Valuer. Llamamos la atención sobre el Anexo 1 “Supuestos Generales”, en relación a nuestro trabajo y al estado de los inmuebles inspeccionados.

Las inspecciones de las propiedades se llevaron a cabo entre los días 19 y 26 de junio y 20, 23 y 24 de julio de 2018. Durante las inspecciones el tiempo fue cálido y principalmente soleado. Las inspecciones se realizaron externa e internamente, en las áreas accesibles y visibles. Confirmamos que el equipo que ha realizado la valoración está debidamente cualificado y posee los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente resumen ejecutivo de manera competente. Confirmamos también que la temperatura y climatología durante las inspecciones no ha influido positiva o negativamente a la obtención del valor de mercado.

Metodología de la valoración

Para obtener el valor de mercado de los activos sujetos a valoración, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC” o “DCF” por sus sigas en inglés: Discounted Cash Flow). Esta metodología está comúnmente aceptada y es la utilizada por la mayoría de inversores nacionales e internacionales. Adicionalmente, nos hemos apoyado en la metodología de Comparación para la estimación de los valores de la residencia de empleados y el aparcamiento de Baqueira.

El DCF está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida. El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Actual Neto (VAN o NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).



1 Resumen ejecutivo

Resumen ejecutivo

[Dashboard](#)**1 Resumen ejecutivo**[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

Metodología de la valoración (cont.)

El NPV se compara con transacciones recientes realizadas en el mercado libre (si fueran accesibles y comparables al inmueble objeto de valoración) y lo contrastamos con nuestra experiencia obtenida tras la valoración de activos similares.

Asimismo, nos hemos apoyado en la metodología de Comparación para la estimación de rentas de mercado para el activo residencial y el aparcamiento de Baqueira. Esta metodología proporciona una indicación de valor mediante la selección de propiedades similares y, si procede, homogeneización de estos comparables en base a nuestro conocimiento del activo, el mercado local y la evidencia del mercado seleccionado.

La selección de comparables se realiza a través de activos disponibles en el mercado. Hemos considerado los precios de venta de ofertas existentes en el mercado y ponderado el precio de los comparables de acuerdo con las características específicas del producto en términos de condición, ubicación, superficie, etc.

Debido a la confidencialidad de ciertos datos cuantitativos referentes a condiciones contractuales sobre ingresos y gastos, el presente resumen ejecutivo no contiene información detallada de todas las hipótesis utilizadas para calcular los valores. Por tanto, les remitimos al informe completo de valoración emitido el 20 de septiembre de 2018 para conocer los detalles de las hipótesis utilizadas.

Principales hipótesis

Se ha considerado el uso actual de los inmuebles así como el contexto de la valoración (constitución como SOCIMI e incorporación de sus acciones a negociación en el MAB) para determinar la metodología de valoración aplicable.

Se ha tenido en cuenta que los activos sujetos a valoración son propiedades en rentabilidad.

Hemos recibido los contratos de arrendamiento de los distintos activos y se han analizado y comparado las rentas pactadas con rentas de mercado. Asimismo se han tenido en cuenta la finalización de los contratos, realizando ajustes si fuese necesario en la tasa de capitalización. Por tanto, se ha partido de las rentas de contrato para calcular el valor de mercado de los activos sujetos a valoración.



1 Resumen ejecutivo

Resumen ejecutivo

[Dashboard](#)**1 Resumen ejecutivo**[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

Permisos y licencias

Los inmuebles objeto de valoración cuentan con distintas y variadas licencias urbanísticas y de actividad. En el contexto de la valoración, se nos han proporcionado informes y DD legales que mencionan la existencia y verificación de la mayor parte de las mismas.

El propósito de esta valoración no contempla la realización de una DD exhaustiva que permita identificar cada una de las licencias necesarias, por lo que, y de acuerdo con las distintas conversaciones mantenidas con el Cliente, hemos asumido que todos los hoteles cuentan con los permisos necesarios para el desarrollo de su actividad.



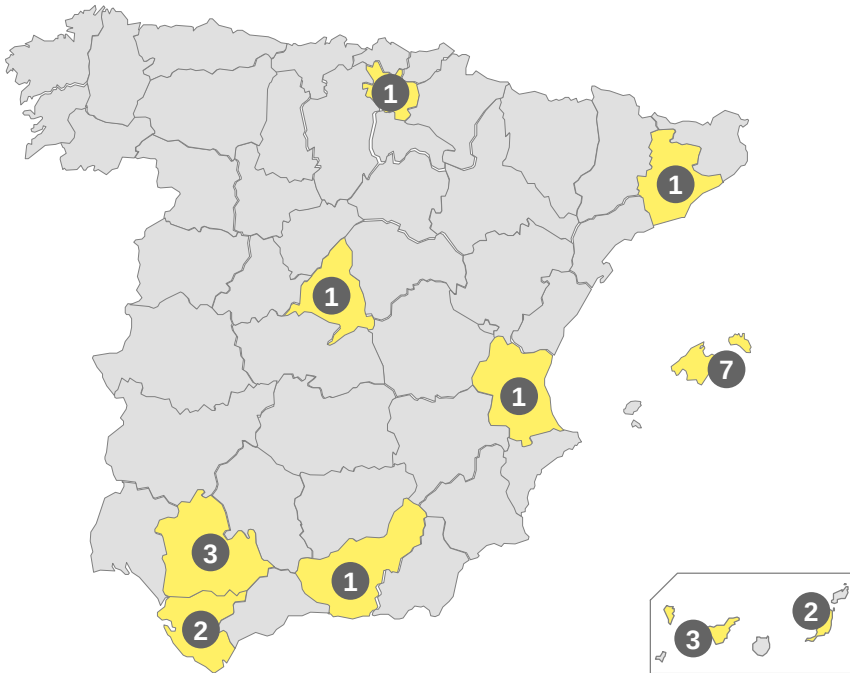
1 Resumen ejecutivo

Resumen ejecutivo

Dashboard

- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos
- 4 Anexos

Atom Hoteles



2 hoteles de 3 estrellas
17 hoteles de 4 estrellas
2 hoteles de 5 estrellas

5.241 habitaciones
30 locales comerciales
1 residencia y 1 parking

17 ciudades
10 provincias

Hotel	Categoría	Localización	Habitaciones
Sol Jandía Mar	3*	Fuerteventura	294
Eurostars Las Salinas	4*	Fuerteventura	223
Sol Costa Atlantis	4*	Tenerife	290
Villas Bahía del Duque	5*GL	Tenerife	22
Sol La Palma	4*	La Palma	473
Sol Calas*	3-4*	Mallorca	847
Ibersol Son Caliu Mar	4*	Mallorca	314
Fergus Club Europa	4*	Mallorca	425
AC Hotel By Marriott Ciutat de Palma	4*	Mallorca	84
Sol Falcó	4*	Menorca	450
B&B Jerez	4*	Jerez	90
B&B Granada	4*	Granada	81
AC Hotel By Marriott Sevilla Forum	4*	Sevilla	144
AC Hotel By Marriott Ciudad de Sevilla	4*	Sevilla	86
Meliá Sevilla	4*	Sevilla	365
Alegría Costa Ballena	4*	Cádiz	200
Santo Domingo	4*	Madrid	200
Eurostars Rey Don Jaime	4*	Valencia	319
AC Hotel By Marriott General Álava	3*	Vitoria	107
AC Autograph Baqueira Ski Resort	5*	Baqueira	102
Ibersol Antemare Spa	4*	Sitges	116

(*) El hotel es un complejo compuesto por tres hoteles , dos de ellos de categoría 4 estrellas y un tercero de 3 estrellas
Fuente: ATOM, fuentes públicas; análisis EY



1 Resumen ejecutivo

Resumen ejecutivo

[Dashboard](#)**1 Resumen ejecutivo**[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

Listado de valores a 31 de julio de 2018

Cada propiedad (incluyendo hoteles y locales comerciales) ha sido valorada de manera individual y no como parte de una cartera de propiedades. La valoración no considera cualquier hipotético cambio en el valor ya sea positivo o negativo, que pudiese ser provocado si todos los activos fuesen sacados al mercado al mismo tiempo.

El valor de mercado total de la cartera hotelera es:

504.100.000 € *

(Quinientos cuatro millones cien mil euros)

Atendiendo a los porcentajes de participación que Atom Hoteles Socimi, S.A. tiene en la cartera hotelera analizada, el valor de mercado de la cartera hotelera propiedad de la Compañía es:

483.500.000 € *

(Cuatrocientos ochenta y tres millones quinientos mil euros)

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.



1 Resumen ejecutivo

Resumen ejecutivo

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

Listado de valores a 31 de julio de 2018

La siguiente tabla muestra un resumen agregado de los valores de la cartera propiedad de Atom:

Metodología	DFC (Descuento de Flujos de Caja)
Valor Bruto*	512.132.755
Costes de adquisición	11.932.755
Valor de Mercado	500.200.000
Valor de Mercado (% propiedad)	479.600.000
Nº de habitaciones	5.232
Valor por habitación	95.604
Renta bruta año 1	30.721.317
Renta neta año 1	27.655.503
Running yield año 1	5,4%
Rentabilidad de salida	6,1%
Tasa de descuento	7,9%

(*) El Valor Bruto incluye el 100% del Hotel Santo Domingo

Los valores desglosados en la tabla resumen no incluyen el activo residencial y el aparcamiento del AC Baqueira, que han sido calculados bajo la metodología de Comparación.



1 Resumen ejecutivo

Resumen ejecutivo

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

Listado de valores a 31 de julio de 2018 (cont.)

#	Hotel	Categoría	Localización	Nº de habitaciones	Renta bruta estabilizada*	Tasa de descuento	Exit yield	Valor de mercado (€)	Valor por habitación (€)	Propiedad	% propiedad Atom (€)
1	Sol Jandía Mar	3*	Fuerteventura	294	2.163.036	8,65%	6,44%	26.000.000	88.435	100%	26.000.000
2	Eurostars Las Salinas	4*	Fuerteventura	223	2.171.429	8,10%	6,28%	28.500.000	127.803	100%	28.500.000
3	Sol Costa Atlantis	4*	Tenerife	290	2.651.477	8,55%	6,75%	33.500.000	115.517	100%	33.500.000
4	Villas Bahía del Duque	5* GL	Tenerife	22	1.545.338	7,09%	5,25%	26.700.000	1.213.636	100%	26.700.000
5	Sol La Palma	4*	La Palma	473	2.614.259	8,42%	6,74%	31.300.000	66.173	100%	31.300.000
6	Complejo Sol Calas	3/4*	Mallorca	847	4.686.273	8,29%	7,00%	58.400.000	68.949	100%	58.400.000
7	Ibersol Son Caliu Mar	4*	Mallorca	314	1.250.921	8,11%	6,48%	21.200.000	67.516	100%	21.200.000
8	Fergus Club Europa	4*	Mallorca	425	2.281.438	8,14%	6,39%	30.200.000	71.059	100%	30.200.000
9	AC Hotel By Marriott Ciutat de Palma	4*	Mallorca	84	757.312	7,45%	5,88%	11.400.000	135.714	100%	11.400.000
10	Sol Falcó	4*	Menorca	450	2.359.223	8,34%	6,52%	30.700.000	68.222	100%	30.700.000
11	B&B Jerez	4*	Jerez	90	329.215	8,09%	6,25%	3.500.000	38.889	100%	3.500.000
12	B&B Granada	4*	Granada	81	306.174	7,84%	6,00%	4.200.000	51.852	100%	4.200.000
13	AC Hotel By Marriott Sevilla Forum	4*	Sevilla	144	490.610	7,91%	6,23%	6.700.000	46.528	100%	6.700.000
14	AC Hotel By Marriott Ciudad de Sevilla	4*	Sevilla	86	473.883	7,65%	6,01%	5.500.000	63.953	100%	5.500.000
15	Meliá Sevilla	4*	Sevilla	365	3.294.005	7,12%	5,35%	50.400.000	138.082	100%	50.400.000
16	Alegría Costa Ballena	4*	Cádiz	200	733.170	8,38%	6,67%	16.100.000	80.500	100%	16.100.000
17	Hotel Santo Domingo	4*	Madrid	200	3.090.145	6,84%	5,01%	51.600.000	258.000	60%	31.000.000
18	Eurostars Rey Don Jaime	4*	Valencia	319	1.823.198	7,12%	5,35%	27.200.000	85.266	100%	27.200.000
19	AC Hotel By Marriott General Álava	3*	Vitoria	107	447.771	8,12%	6,35%	5.800.000	54.206	100%	5.800.000
20	AC Autograph Baqueira Ski Resort	5*	Lérida	102	529.532	8,59%	6,75%	14.400.000	141.176	100%	14.400.000
21	Ibersol Antemare Spa	4*	Barcelona	116	647.500	8,10%	6,38%	10.000.000	86.207	100%	10.000.000
				5.232				493.300.00	94.285		472.700.000
	Locales Eurostars Las Salinas				334.435	7,84%	6,00%	5.200.000		100%	5.200.000
	Locales Ibersol Son Caliu				101.930	7,84%	6,00%	1.600.000		100%	1.600.000
	Local Alegría Costa Ballena				8.407	8,34%	6,50%	100.000		100%	100.000
	Residencia y aparcamiento Baqueira				N/A	N/A	N/A	3.900.000		100%	3.900.000
								504.100.00			483.500.000

(*) La renta bruta estabilizada corresponde al año 3 (2020), salvo los hoteles con renta fija

2

Condiciones de mercado y tendencias





2 Condiciones de mercado y tendencias

2.1 Economía

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercad ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

1. Entorno macroeconómico

1.1 Descripción

- ▶ En el contexto de la recuperación económica, la economía española sigue afrontando retos importantes, como el alto nivel de desempleo o los altos niveles de deuda pública y privada. La inestabilidad política está haciendo que los mercados globales mantengan cierto grado de incertidumbre en torno a la recuperación total.
- ▶ A nivel europeo, tras el rescate financiero de algunas entidades de crédito, las partes interesadas siguen recuperando la confianza. El Banco Central Europeo mantiene los tipos de interés en un nivel históricamente bajo a pesar del posible riesgo deflacionista que podría afectar a la Unión Europea.

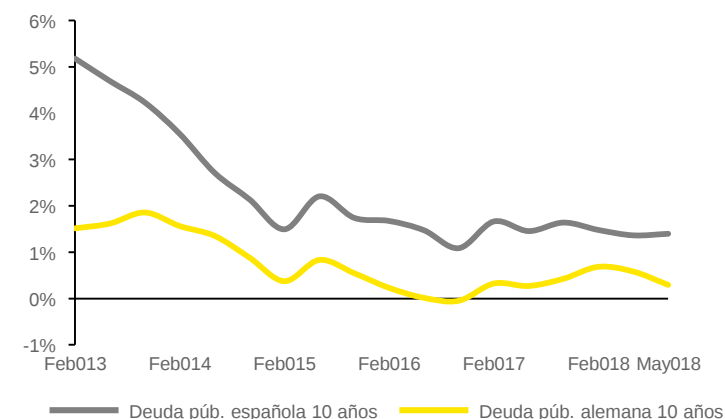
1.2 Mercados financieros

- ▶ La situación actual de los mercados financieros en España comienza a mostrar una tendencia positiva, marcada por el final de la recesión, el final del rescate financiero y la tendencia a la baja del diferencial entre los bonos a 10 años españoles y alemanes. En el mercado europeo, ha habido un alto grado de volatilidad de los índices bursátiles durante los últimos años.
- ▶ El principal mercado bursátil de EE.UU. experimentó una tendencia bajista debido al aumento de los tipos de interés por parte de la Reserva Federal en diciembre de 2015, aunque la tendencia general alcista ha sido provocada por la mejora de la economía global, y en concreto, de la economía estadounidense.

1.3 España: PIB y sus componentes

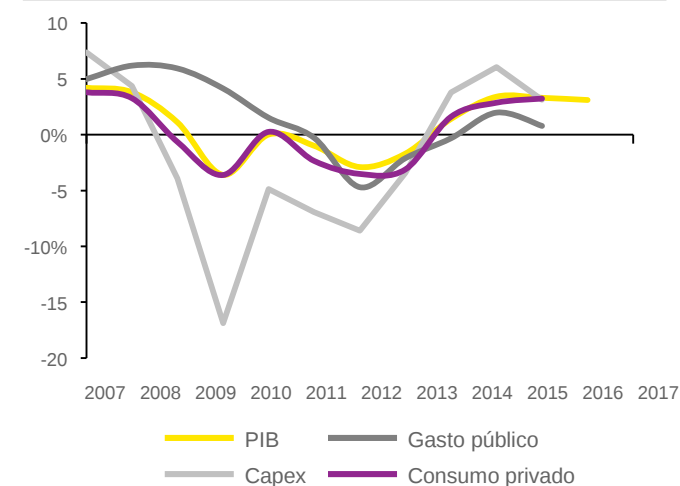
- ▶ Según el INE, la economía española registró una tasa de crecimiento trimestral del 3,1% durante 2017, muy por encima de los mínimos históricos registrados entre 2009 y 2013.
- ▶ El gasto público final y la formación bruta de capital fijo dejaron la tendencia negativa que prevalecía desde 2007-2008 y ahora siguen una tendencia positiva constante.
- ▶ El consumo final sigue una tendencia positiva, como consecuencia del buen comportamiento de sus componentes, tanto de bienes como de servicios, y de una evolución positiva de la tasa de desempleo, uno de los principales impulsores del consumo de los hogares. El consumo final de las Administraciones Públicas incrementó su crecimiento un 0,8% en 2016, debido al aumento de los consumos intermedios. A la Fecha de Valoración, los datos completos de 2017 aún no están disponibles.

Tipo de interés de la deuda pública (2013-2018; %)



Fuente: Análisis EY basado en Capital IQ

Evolución histórica del PIB español (2007-2017; %)



Fuente: Análisis EY basado en INE y Banco Mundial



2 Condiciones de mercado y tendencias

2.1 Economía

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercad ...

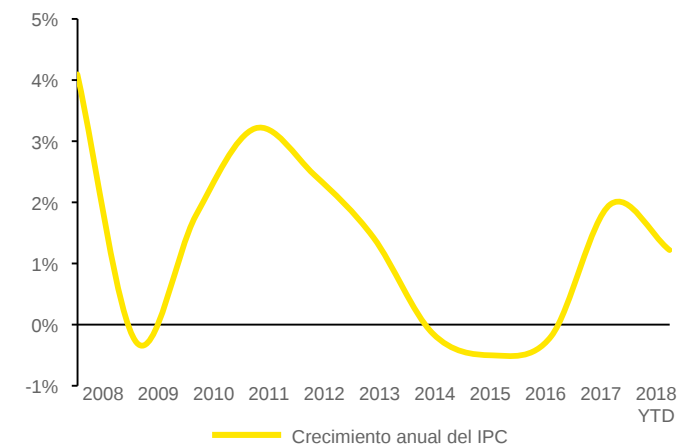
3 Valoración de los activos

4 Anexos

1.4 IPC y empleo

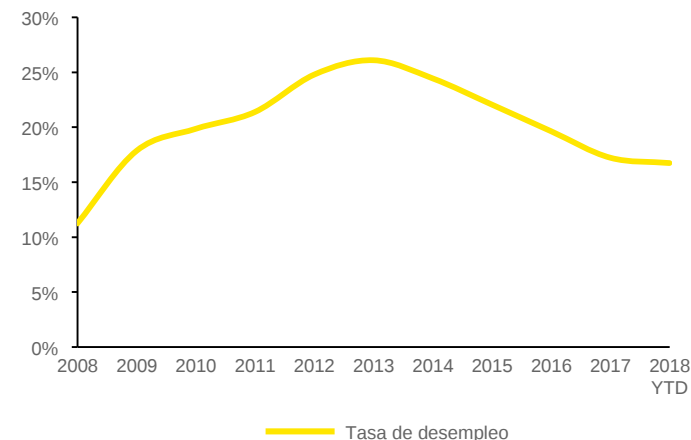
- ▶ De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística, el crecimiento anual del Índice de Precios de Consumo (IPC) ascendió a 0,9% en mayo de 2017, empezando a remontar tras un periodo de tendencia bajista desde 2012. Después de la tasa de -0,5% en 2015, el crecimiento anual de 2016 se recuperó lentamente (-0,2%); en 2017 el incremento promedio fue de 2,0%; y 2018 YTD, de 1,2%.
- ▶ En relación con el mercado de empleo, la población activa descendió en c. 81.000 personas en 2017 respecto a 2016. Además, el número de trabajadores empleados se incrementó en más de 483.000 personas en comparación con el año anterior, alcanzando un total de 18,8 millones de personas. En términos de desempleo, el número total de parados alcanzó las 3,9 millones de personas en 2017 y la tasa de desempleo se sitúa en el 17,2%, siendo la más baja desde finales de 2011 (12,3% menos que en 2016).
- ▶ Las perspectivas para 2018 son positivas, con la tasa de desempleo del primer trimestre del año registrada en 16,7%, un 10.7% inferior a la del mismo periodo del año anterior.

Crecimiento anual del IPC (2008-2018 YTD*; %)



Fuente: INE

Tasa de desempleo (2008-2018 YTD**; %)



Fuente: INE

(*) YTD corresponde a los 5 primeros meses del año

(**) YTD corresponde a los 3 primeros meses del año



2 Condiciones de mercado y tendencias

2.2 Mercado hotelero

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercad ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

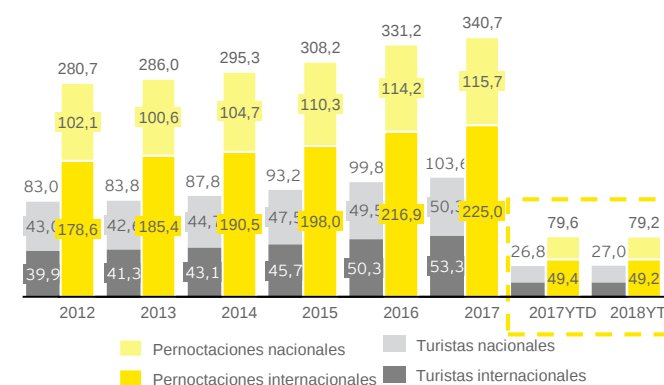
1. Mercado hotelero en España

- ▶ España es un destino turístico internacional líder en Europa que ofrece una amplia variedad de opciones de playa, culturales y urbanas, y la demanda turística ha experimentado varios años de crecimiento. El crecimiento de los visitantes internacionales compensa una demanda interna no tan fuerte, que se recupera desde 2014 junto con la mejora de la economía española. Con un crecimiento estancado de la oferta y una creciente demanda internacional, los destinos con visitantes predominantemente internacionales están experimentando una tendencia muy positiva. Durante los cuatro primeros meses de 2018, el turismo experimentó un crecimiento continuo del 0,7% con respecto al mismo período de 2017.
- ▶ La demanda hotelera creció de forma sostenida hasta 2011, pero en 2012 se desplomó debido a una caída considerable de la demanda interna. En 2013 la demanda se recuperó a los niveles de 2011 gracias al continuo crecimiento de la demanda internacional. De 2014 a 2017, la demanda hotelera continuó creciendo, y los primeros cuatro meses de 2018 muestran una tendencia estancada para los turistas nacionales (0,1%), mientras que los viajeros internacionales siguen creciendo (1,3%), aunque de forma más sostenida.
- ▶ La oferta hotelera creció fuertemente durante los años de crecimiento económico y el número de camas hoteleras aumentó un 4,6% entre 2010 y 2016, y en algunos destinos la oferta se duplicó en el mismo período. Sin embargo, la crisis económica paralizó el crecimiento y aunque la oferta siguió aumentando durante los primeros años de la ralentización económica debido a una evolución inconclusa, en el período 2010-2016 la oferta hotelera se mantuvo prácticamente invariable (0,1% de crecimiento entre 2010 y 2017). Durante los cuatro primeros meses de 2018, el número de hoteles ha disminuido un 1,4% con respecto al mismo período de 2017. Sin embargo, el número de camas se ha mantenido estable.
- ▶ España ha sido históricamente un destino de 3 estrellas, pero en los últimos 12 años el número de camas de hoteles de 4 y 5 estrellas ha aumentado en un 60,5% y un 52,6%, respectivamente. En 2017, más del 55% de todas las camas de hotel en España eran de 4 y 5 estrellas. Durante los primeros cuatro meses de 2018, los hoteles de 5 estrellas han aumentado un 5,1% con respecto al mismo periodo de 2017.

(*) YTD corresponde a los cuatro meses del año

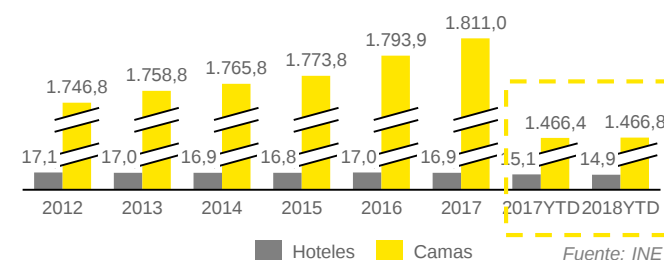
Fuente: INE

Demanda hotelera (2012-2018 YTD*; m)



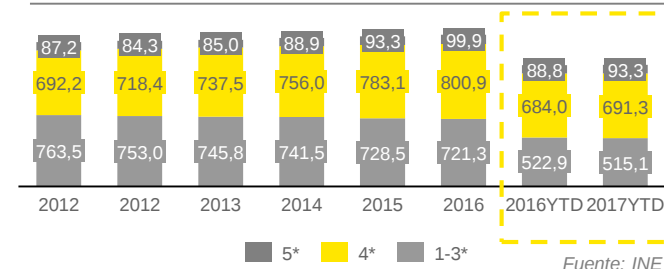
Fuente: INE

Oferta hotelera (2012-2018 YTD*; k)



Fuente: INE

Creciente calidad hotelera (2011-2017 YTD; k camas)



Fuente: INE



2 Condiciones de mercado y tendencias

2.2 Mercado hotelero

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercad ...

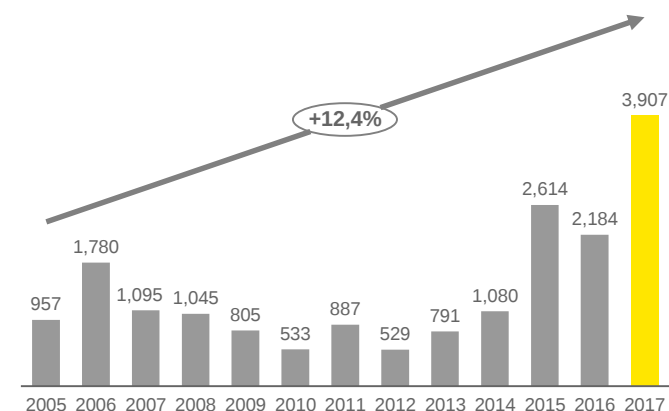
3 Valoración de los activos

4 Anexos

2. Mercado de inversión

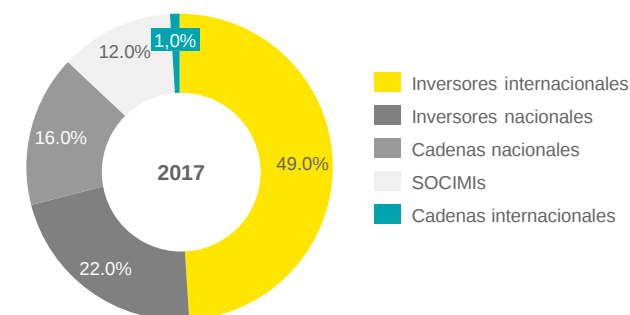
- ▶ El volumen de inversión en España ha experimentado una evolución dispar en el periodo 2005-2017, condicionada por la caída de las inversiones durante la recesión económica y la posterior recuperación.
- ▶ En 2006 se alcanzó el hasta entonces record histórico de €1.780m, lo que supuso un incremento del 86.0% respecto al año anterior (€957m). Sin embargo, durante los siguientes años la inversión sufrió una precipitada caída debido a la crisis, hasta alcanzar el mínimo de €529m en 2012 (más de un 70% de caída respecto al récord de 2006).
- ▶ Desde entonces, la inversión hotelera ha experimentado una pronunciada consolidación, alcanzando en 2015 el hasta entonces máximo histórico de €2.614m, cifra que casi duplicó el anterior récord de 2006, y 5 veces superior al dato de 2012. En 2016 los niveles se mantuvieron por encima de los €2.100m, segunda cifra más alta de la serie histórica hasta ese momento.
- ▶ En los dos últimos años, el número de hoteles vendidos ha aumentado en 35 establecimientos, de 147 en 2016 a 182 en 2017 (+23,8%). En cuanto al número de habitaciones, el aumento ha sido mayor, de un 33,1%, pasando de c. 21,6k habitaciones vendidas a c. 28,8k.
- ▶ Los datos más recientes muestran el claro y continuado apetito inversor por activos hoteleros españoles, con un nuevo récord histórico de €3.907m, casi un 50% mayor que el dato registrado en 2015. Las perspectivas para 2018 son positivas ya que el año ha comenzado con una fuerte inercia debido a los operaciones que se encontraban en una estado de negociación avanzado.
- ▶ Asimismo, observando los inversores que invierten en activos hoteleros en España, la tipología predominante con un 49,9% del volumen de inversión son los inversores internacionales como Blackstone, Axa o Benson Elliot, seguidos de los inversores nacionales (HI Partners o Portobello Capital) con un 22,0%. A continuación, se encuentran las cadenas nacionales como Riu y Hotusa (16,0%) y SOCIMIs (Hispania o Elaia), con un 12,0% de la cuota de volumen de inversión.

Volumen de inversión en España* (2005-2017; m€)



Fuente: Irea

Tipología de inversor (2017; %)



Fuente: Irea

(*) Los datos corresponden a transacciones de suelo hotelero, de inmuebles para reconversión a uso hotelero y de hoteles existentes.

3

Valoración de los activos



Valoración de los activos

Sol Jandía Mar, Fuerteventura

3 Valoración de los activos

Sol Jandía Mar, Fuerteventura

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en la calle Bentejuí nº 8, en el municipio de Pájara, situado en la isla de Fuerteventura, en la provincia de Las Palmas. El inmueble se halla en Jandía, una de las zonas más turísticas de la isla Fuerteventura. Fuerteventura tiene una población de 110.300 habitantes empadronados según datos del INE de 2017.

La actividad turística es actualmente el motor económico de la isla. Fuerteventura, como parte de las Islas Canarias, es uno de los destinos turísticos preferidos no solo durante la temporada estival, sino también durante el resto del año gracias a su clima suave.

1.2 Comunicaciones

Las comunicaciones por transporte privado son buenas, encontrándose próximo a la salida de la carretera FV-2 (Carretera Puerto Rosario). El activo se encuentra en Morro Jable, cerca de Punta del Matorral, a escasos metros de la playa.

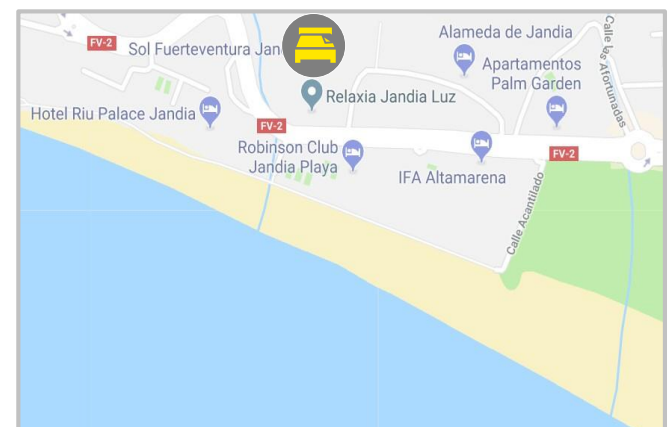
El aeropuerto de Fuerteventura está ubicado a 83,0km del activo, a 3,9km del Puerto del Morro Jable y a 88,2km del Puerto del Rosario. En cuanto a accesos por carretera, tiene buenas comunicaciones con acceso rápido a la Carretera Puerto Rosario, siendo el tráfico poco intenso en la zona.

2. Alrededores

La propiedad se encuentra en una calle de doble sentido en una zona muy turística, en la que hay varios restaurantes y varios hoteles como Hotel Riu Palace Jandia, IFA Altamarena Hotel, Alameda de Jandía y Garden Beach Apartment.

El hotel se encuentra muy próximo a la Playa de Jandía y a la Playa del Matorral, está cerca también del Faro de Morro Jable. Su situación resulta de gran interés turístico, ya que se encuentra en la costa, muy cerca de la playa y a su vez próximo al Parque Natural Jandía.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

Sol Jandía Mar, Fuerteventura

Dashboard
1 Resumen ejecutivo
2 Condiciones de mercado ...
3 Valoración de los activos
4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

El Sol Jandía Mar es un hotel de 3 estrellas que cuenta con 294 habitaciones. En el complejo hay zona de juegos, área infantil y dos piscinas exteriores, una de ellas climatizada en invierno, además de recepción 24 horas, lavandería y supermercado. Asimismo, cuenta con wifi gratuito y programa de animación.

El hotel abre durante todo el año y el 100% de sus clientes tienen régimen todo incluido. Principalmente llegan viajeros por motivos de ocio y vacacionales. La nacionalidad predominante es la alemana, con un 50% de clientes durante todo el año. En verano, aproximadamente la otra mitad de los huéspedes son españoles, mientras que en invierno está algo más atomizada la demanda entre escandinavos, españoles y otras nacionalidades.

El hotel está formado por un bloque de zonas comunes y tres bloques adicionales de habitaciones.

3.2 Capex histórico

La última reforma se realizó en el año 2004 y afectó a la decoración, recepción y buffet.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 2 de enero de 2018. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Pájara, Tenerife Sol S.A. es titular y tiene la participación total de un hotel de 3 estrellas ubicado en Fuerteventura. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	3 estrellas
# de habitaciones	294
Tipo de habitaciones	- Apartamento - Apartamento vista al mar - Apartamento vista piscina - Apartamento vista mar y piscina
F&B	- Restaurante buffet - Bar piscina - Bar salón
Parking	No
Instalaciones	- 2 piscinas exteriores - Sala de juegos con billares - Parque infantil
Servicios	- Recepción 24 horas - Wifi gratuito - AC - Actividades organizadas - Lavandería self service - Servicios de tumbona - Servicios de toallas - Consigna de equipajes - Servicios de alquiler de coches - Servicio de contratación de excursiones



3 Valoración de los activos

Sol Jandía Mar, Fuerteventura

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en la calle Bentejuí 8, Pájara, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Atom Hotel Estación Granada, S.L.U. y Tenerife Sol, S.A., con fecha 11 de julio de 2018, habiéndose subrogado Atom Hoteles Iberia, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad Tenerife Sol, S.A. y los ingresos se han estimado en base al contrato firmado.

La renta bruta del Año 1 se divide en dos partes: renta mínima garantizada (RMG) y renta variable, calculada como la diferencia entre la renta bruta total y la renta mínima garantizada. En caso de que el importe de la renta bruta total sea inferior al de la RMG, se cobrará la RMG. Debido al trading positivo del hotel, estimamos que todos los años se percibirá una parte de renta variable.

Para el cálculo de la renta bruta total se ha proyectado una cuenta de explotación en la que se han estimado ocupaciones y precios medios en un flujo de caja a 10 años. Para ello, se han contrastado los datos estimados con proyecciones del operador, informes de gestión e información histórica del hotel.



3 Valoración de los activos

Sol Jandía Mar, Fuerteventura

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.3 Crecimiento de rentas

La RMG aumentará en base al IPC y la renta variable también evolucionará según el IPC a partir del cuarto año proyectado (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel se calcula sobre los ingresos, los gastos departamentales no se han tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

5.5 Capex de inversión

De acuerdo con lo comentado con la propiedad, se ha estimado un capex de 10,6m€ que se ejecutará en los primeros meses de 2019 y que ha sido considerado en el precio de compra.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

Sol Jandía Mar, Fuerteventura

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.6 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta del último año a una rentabilidad de salida ponderada del 6,44%.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 8,65% como tasa de descuento ponderada, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

5.7 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,35%, en la fecha de valoración es de:

26.000.000 € *

(Veintiséis millones de euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 88.435 €.

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

Eurostars Las Salinas, Fuerteventura



3 Valoración de los activos

Eurostars Las Salinas, Fuerteventura

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en Paseo Marítimo s/n, en Pájara, situado en la isla de Fuerteventura, en la provincia de Las Palmas. El inmueble se halla en la Caleta de Fuste, una de las zonas más turísticas de la isla. Fuerteventura tiene una población de 110.300 habitantes empadronados según datos del INE de 2017.

La actividad turística es actualmente el motor económico de la isla. Fuerteventura, como parte de las Islas Canarias, es uno de los destinos turísticos preferidos durante la temporada estival.

1.2 Comunicaciones

Las comunicaciones por transporte privado son buenas, encontrándose próximo a la salida de la carretera FV-2 (Carretera Puerto Rosario). El activo se encuentra en pleno centro de la Caleta de Fuste, a escasos metros de la playa.

El aeropuerto de Fuerteventura está ubicado a 8,3km del activo, y a 13,5km del Puerto del Rosario. En cuanto a accesos por carretera, tiene buenas comunicaciones con acceso rápido a la Carretera Puerto Rosario, el tráfico es poco intenso en la zona.

2. Alrededores

La propiedad se encuentra en una calle de un único sentido en un área turística, en la que hay varios restaurantes y varios hoteles como Solvasa Geranios Suites, Barceló Castillo Beach Resort, Sheraton Fuerteventura Beach, Golf & Spa Resort o Castillo Playa.

El hotel se encuentra muy próximo al Club de Golf de Fuerteventura, a menos de 4km. También cabe destacar su cercanía al Puerto Deportivo y a destinos turísticos, como el Castillo de San Buenaventura, o de ocio, como las playas y el Oceanarium Explorer.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

Eurostars Las Salinas, Fuerteventura

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

El Eurostars Las Salinas es un hotel de 4 estrellas que cuenta con 223 habitaciones, piscina exterior, un restaurante principal tipo buffet y un bar-cafetería. Entre sus instalaciones cuenta con pistas deportivas, gimnasio y spa.

El hotel abre todo el año y aproximadamente la mitad de sus clientes tienen régimen todo incluido y la otra mitad, media pensión. La clientela del hotel está formada principalmente por familias con niños, parejas, clientes de empresa y tripulaciones de aviones, gracias a su cercanía con el aeropuerto. La nacionalidad predominante es la inglesa y en verano hay un gran número de españoles.

El hotel está formado por un bloque con tres plantas y sótano. Adicionalmente, cuenta con 21 locales comerciales arrendados a terceros, entre los cuales hay restaurantes, supermercados, tiendas y cajeros automáticos.

3.2 Capex histórico

El importe de capex que se ha ejecutado asciende a 3,2m€ (14,4k€ por habitación). La inversión se ha realizado en dos fases: la primera entre noviembre de 2015 y abril de 2016 (2,0m€), y la segunda, entre enero y marzo de 2018 (1,2m€). La renovación incluyó partes del FF&E, instalaciones técnicas y la piscina, entre otras partidas.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 5 de febrero de 2018. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad del Puerto del Rosario Nº2, Baltos Management S.L. es titular y tiene la participación total de un hotel de 4 estrellas ubicado en Fuerteventura. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	4 estrellas
# de habitaciones	223
Tipo de habitaciones	- Junior Suite - Junior Suite con vista al mar - Suite Superior - Suite Superior con vista al mar - Villa de dos habitaciones con piscina privada
F&B	- Restaurante buffet - Snack bar - Night bar
Parking	Para empleados (plazas limitadas)
Instalaciones	- Piscina exterior - Gimnasio - Spa - Business centre - Zonas infantiles - Pista de tenis
Servicios	- Recepción 24 horas - Wifi gratuito - AC - Actividades organizadas - Masajes - Alquiler de vehículos - Accesos adaptados - Consigna de equipajes - Servicios de lavandería/tintorería



3 Valoración de los activos

Eurostars Las Salinas, Fuerteventura

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en el Paseo Marítimo s/n, en Pájara, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja ("DFC").

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Baltos Management S.L. y Dara Hoteles S.L., con fecha 05 de septiembre de 2015, habiéndose subrogado Atom Hoteles Iberia, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad Dara Hoteles S.L. y los ingresos se han estimado en base al contrato firmado.

La renta bruta del Año 1 se divide en dos partes: renta mínima garantizada (RMG) y renta variable, calculada como la diferencia entre la renta bruta total y la renta mínima garantizada. En caso de que el importe de la renta bruta total sea inferior al de la RMG, se cobrará la RMG. Debido al trading positivo del hotel, estimamos que todos los años se percibirá una parte de renta variable.

Para el cálculo de la renta bruta total se ha proyectado una cuenta de explotación en la que se han estimado ocupaciones y precios medios en un flujo de caja a 10 años. Para ello, se han contrastado los datos estimados con proyecciones del operador, informes de gestión e información histórica del hotel.



3 Valoración de los activos

Eurostars Las Salinas, Fuerteventura

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

5.2.1 Ingresos de los locales comerciales

Como se ha mencionado anteriormente, el hotel cuenta con 21 locales comerciales que se alquilan a terceros. Al encontrarse en zonas transitadas con fácil acceso, estimamos rentas constantes basadas en la información recibida de los arrendamientos actuales. La renta estimada para el primer año es 285,7k€, que se incrementa un 15% en el año 2 tras la renegociación de los contratos y en adelante se actualiza a IPC.

5.3 Crecimiento de rentas

La RMG y la renta de los locales comerciales aumentarán en base al IPC y la renta variable evolucionará también según el IPC a partir del quinto año proyectado (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel se calcula sobre los ingresos, los gastos departamentales no se han tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

5.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta del último año a una rentabilidad de salida ponderada del 6,28%.

La rentabilidad de salida aplicada a los locales comerciales es 6,00%.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

Eurostars Las Salinas, Fuerteventura

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento (cont.)

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 8,10% como tasa de descuento ponderada, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

La tasa de descuento aplicada a los locales comerciales es 7,84%.

5.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,35%, en la fecha de valoración es de:

28.500.000 € *

(Veintiocho millones quinientos mil euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 127.803 €.

En nuestra opinión, el valor de mercado de los locales comerciales, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,35%, en la fecha de valoración es de:

5.200.000 € *

(Cinco millones doscientos mil euros)

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

Sol Costa Atlantis, Tenerife



3 Valoración de los activos

Sol Costa Atlantis, Tenerife

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en la Avenida Venezuela 15, en Puerto de La Cruz, situado en la isla de Tenerife, en la provincia de Santa Cruz de Tenerife. Puerto de La Cruz es una de las zonas más turísticas de Tenerife. Tenerife tiene una población de 894.600 habitantes empadronados según datos del INE de 2017 y es la isla más extensa y poblada de Canarias.

La actividad turística es actualmente el motor económico de la isla. Tenerife, como parte de las Islas Canarias, es uno de los destinos turísticos preferidos durante la temporada estival.

1.2 Comunicaciones

Las comunicaciones por transporte privado son buenas, encontrándose próximo a la salida de la carretera TF-31 que conecta con la TF-5. El activo se encuentra en Puerto de La Cruz, cerca de Punta de la Laja de la Sal, a escasos metros de la playa.

El aeropuerto de Tenerife Norte está ubicado a 26,8km del activo y el aeropuerto de Tenerife Sur se encuentra a 89,3km del activo. En cuanto a accesos por carretera, tiene buenas comunicaciones con acceso rápido a la Carretera TF-31, que conecta con la TF-5, el tráfico es poco intenso en la zona.

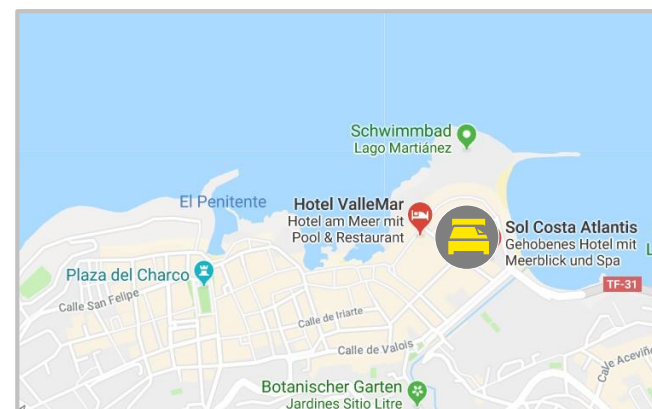
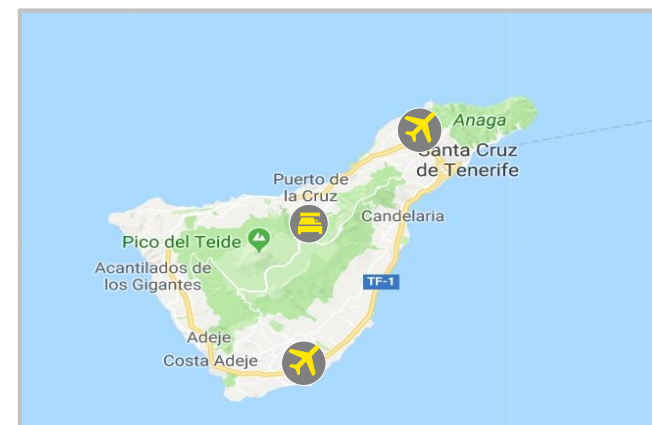
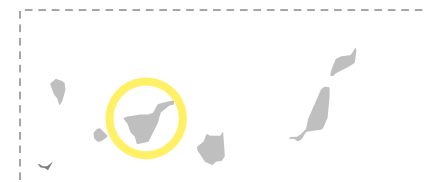
2. Alrededores

La propiedad se encuentra en una calle de doble sentido en una zona muy turística, en la que hay varios restaurantes y varios hoteles como Hotel Valle Mar, Sunlight Bahía Príncipe San Felipe y Catalonia Las Vegas.

Situado en el norte de Tenerife, en Puerto de la Cruz y frente a la playa con vistas al océano y al Teide, este hotel cuenta con una ubicación próxima a la ciudad y la playa tanto en viajes de negocio como de ocio. La zona es también conocida por su suave clima durante todo el año.

El hotel se encuentra a 150 metros del famoso Lago Martiánez, en el mismo centro del Puerto de la Cruz. En las inmediaciones del hotel se pueden disfrutar de varias zonas comerciales con bares, tiendas, boutiques y restaurantes.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

Sol Costa Atlantis, Tenerife

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

El Sol Costa Atlantis es un hotel de 4 estrellas que cuenta con 290 habitaciones, En el complejo hay zona de juegos, área infantil, pistas de squash y dos piscinas exteriores, una de ellas climatizadas en invierno, además de recepción 24 horas, lavandería y supermercado. Asimismo, cuenta con wifi gratuito y programa de animación.

3.2 Capex histórico

El importe de capex que se ha ejecutado asciende a 0,7m€ (2,4k€ por habitación). La inversión se realizó durante el 2016 por parte del operador y se renovaron partes de FF&E e instalaciones de menor índole.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 5 de febrero de 2018. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad del Puerto de la Cruz, Blue Star Investments S.L. es titular y tiene la participación total de un hotel de 3 estrellas ubicado en Fuerteventura. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	4 estrellas
# de habitaciones	290
Tipo de habitaciones	- Sol Room - Sol Room vista mar - Sol Room vista Teide - Xtra Room - Xtra Room panorámica vista Teide - Xtra Room panorámica vista mar - Xtra Sol Family Room - Family Room
F&B	- Restaurante buffet - The IN&OUT Bar Lounge - Pool Bar
Parking	Sí
Instalaciones	- Piscinas exterior - Parking interior - Consigna de equipajes - 6 salones para reuniones y eventos - SPA - Fitness center
Servicios	- Recepción 24 horas - Wifi gratuito - AC - Actividades organizadas - Lavandería - Servicios de tumbona - Servicios de toallas - Consigna de equipajes - Servicios de alquiler de coches - Servicio de contratación de excursiones - Servicio de cambio de divisas



3 Valoración de los activos

Sol Costa Atlantis, Tenerife

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en Avenida Venezuela 15, Puerto de la Cruz, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja ("DFC").

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Blue Star Investments, S.L. y Meliá Hotels International, S.A., con fecha 1 de diciembre de 2015, habiéndose subrogado Atom Hoteles Iberia, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad Meliá Hotels International, S.A. y los ingresos se han estimado en base al contrato estimado.

La renta bruta del Año 1 se divide en dos partes: renta mínima garantizada (RMG) y renta variable, calculada como la diferencia entre la renta bruta total y la renta mínima garantizada. En caso de que el importe de la renta bruta total sea inferior al de la RMG, se cobrará la RMG. Debido al trading positivo del hotel, estimamos que todos los años se percibirá una parte de renta variable.

Para el cálculo de la renta bruta total se ha proyectado una cuenta de explotación en la que se han estimado ocupaciones y precios medios en un flujo de caja a 10 años. Para ello, se han contrastado los datos estimados con proyecciones del operador, informes de gestión e información histórica del hotel.



3 Valoración de los activos

Sol Costa Atlantis, Tenerife

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.3 Crecimiento de rentas

La RMG aumentará en base al IPC durante los tres primeros años y la renta variable evolucionará también según el IPC a partir del cuarto año proyectado (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel se calcula sobre los ingresos, los gastos departamentales no se han tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

5.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta del último año a una rentabilidad de salida ponderada del 6,75%.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 8,55% como tasa de descuento ponderada, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

Sol Costa Atlantis, Tenerife

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,35%, en la fecha de valoración es de:

33.500.000 € *

(Treinta y tres millones quinientos mil euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 115.517 €.

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

Villas Bahía del Duque, Tenerife



3 Valoración de los activos

Villas Bahía del Duque, Tenerife

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio está compuesto por un hotel y villas, 22 de las cuales son el objeto de esta valoración. Se encuentra ubicado en la Avenida de Bruselas, en Adeje, situado en la isla de Tenerife, en la provincia de Santa Cruz de Tenerife. Tenerife tiene una población de 894.600 habitantes empadronados según datos del INE de 2017. Tenerife es la isla más extensa y poblada de Canarias.

La actividad turística es actualmente el motor económico de la isla. Tenerife, como parte de las Islas Canarias, es uno de los destinos turísticos preferidos durante la temporada estival.

1.2 Comunicaciones

Las comunicaciones por transporte privado son buenas, encontrándose próximo a la salida de la autopista del Sur. Este hotel está localizado en la zona norte de Playa de las Américas, a escasa distancia de las playas del Duque, de Fañabé y del Bobo. Puerto Colón y el parque acuático Aqualand de Costa Adeje también se encuentran en las cercanías. Costa Adeje y su puerto deportivo, el punto más importante de la zona, es un área muy demandada para practicar deportes acuáticos, realizar excursiones y donde se programan numerosos tours en barco.

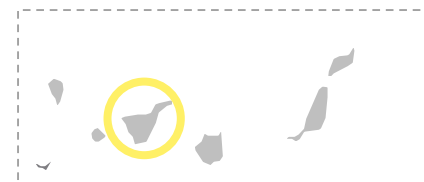
El aeropuerto de Tenerife Sur está ubicado a 22,1km del activo, y el aeropuerto de Tenerife Norte se encuentra a 86,2km. En cuanto a accesos por carretera, tiene buenas comunicaciones con acceso rápido a la autopista del Sur.

2. Alrededores

La propiedad se encuentra en una calle de doble sentido en una zona muy turística, en la que hay varios hoteles como Hotel Dream Gran Tacande, CF Gran Costa de Adeje, Hotel Jardines de Nirvana, e Iberostar Grand Hotel El Mirador.

La zona cuenta con uno de los mejores campos de golf de las Islas Canarias y con una vida nocturna relajada.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

Villas Bahía del Duque, Tenerife

Dashboard

1

Resumen ejecutivo

2

Condiciones de mercado ...

3

Valoración de los activos

4

Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

El hotel Bahía del Duque, ubicado en Tenerife, es un hotel de 5 estrellas Gran Lujo que cuenta con 346 habitaciones, 58 suites y 40 villas. Recrea una tradicional villa colonial canaria del s. XIX. En el complejo hay cinco piscinas, nueve restaurantes, 13 bares, cafeterías y lounges, centro wellness, gimnasio, parking, dos pistas de tenis, pádel y squash, pitch & putt, paseo botánico y observatorio astronómico.

Las 22 villas objeto de la valoración se encuentran dentro del recinto del hotel y los clientes también tienen acceso a todos los servicios y zonas comunes del mismo.

3.2 Capex histórico

En los últimos años no se han llevado a cabo en el hotel ninguna inversión en capex relevante.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a las Notas Simples de las propiedades. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Adeje, Inversiones Turísticas Casas Bellas, S.L. es titular de las 22 villas del Hotel Bahía del Duque ubicado en Santa Cruz de Tenerife. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	5 estrellas GL
# de villas	22
Tipo de habitaciones	- Villas: Las Mimosas, Las Retamas, Las Palmeras
F&B	- Restaurantes: La Brasserie by Pierre Résimont, Las Aguas, El Bernegal, Beach Club, Alisios Market Food, La Trattoria, Sua, Sensu, La hacienda. - Bares: Terraza La Brasserie, Burger Bar Azul, Sports Lounge, Café La Bahía, El Chiringuito, La Heladería, La Zumería, Bar Beach Club, Terraza La Gomera, Bar Hall, Wine Bar, Piano Bar.
Parking	Sí
Instalaciones	- 5 Piscinas exteriores, Pitch & Putt - 2 pistas de tenis, pádel y squash - Parking gratuito - Observatorio astronómico - Centro Wellness
Servicios	- Recepción 24 horas, wifi, AC - Actividades organizadas - Lavandería - Servicios de tumbona, toallas - Consigna de equipajes



3 Valoración de los activos

Villas Bahía del Duque, Tenerife

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado de las villas ubicadas en la Avenida de Bruselas, en Adeje (Tenerife), hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado de las villas está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Atom Hotel Estación Granada e Inversiones Turística Casas Bellas, con fecha 11 de julio de 2018, habiéndose subrogado Atom Hoteles Iberia, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, las villas se encuentran arrendadas a la sociedad Inversiones Turística Casas Bellas. Los ingresos se estiman en función de una renta fija.

5.3 Crecimiento de rentas

Hemos considerado que la renta evolucionará según el IPC (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta de las villas es fija, la estructura de ingresos y gastos departamentales no se ha tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

Villas Bahía del Duque, Tenerife

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5.4 Gastos de la propiedad (cont.)

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

5.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta fija del último año al 5,25%.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 7,09% como tasa de descuento, en función de transacciones actuales de activos similares.

5.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,35%, en la fecha de valoración es de:

26.700.000 € *

(Veintiséis millones setecientos mil euros)

El valor de mercado por villa equivale a 1.213.636 €.

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

Sol La Palma, La Palma

3 Valoración de los activos

Sol La Palma, La Palma

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en la calle Punto del Pozo 24, en Puerto Naos (isla de La Palma, provincia de Santa Cruz de Tenerife), una de las zonas más turísticas de La Palma. La Palma tiene una población de 81.400 habitantes empadronados según datos del INE de 2017.

La actividad turística es actualmente el motor económico de la isla. La Palma, como parte de las Islas Canarias, es uno de los destinos turísticos preferidos durante la temporada estival.

1.2 Comunicaciones

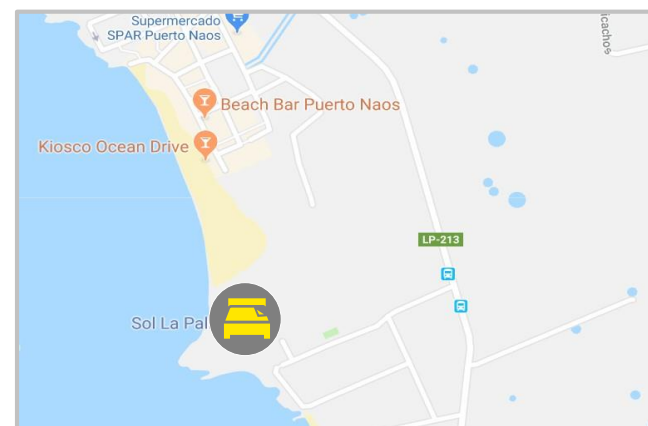
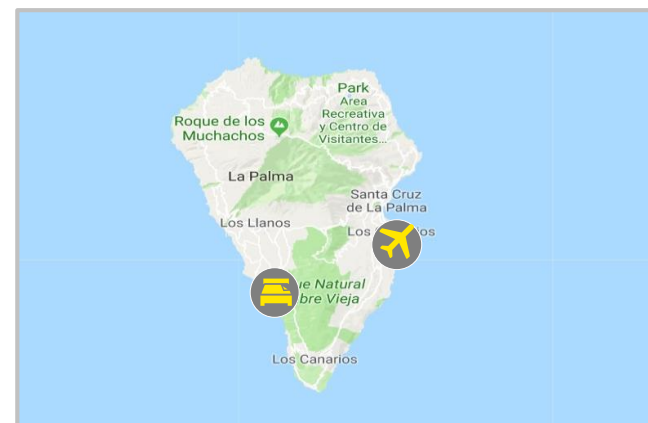
Las comunicaciones por transporte privado son buenas, encontrándose próximo a la salida de la carretera LP-213 (Charco Verde). Sol La Palma es un hotel de 4 estrellas ubicado en Puerto Naos, concretamente en el municipio de Los Llanos, en la Isla de La Palma. El complejo turístico está formado por Sol La Palma y Sol La Palma Apartamentos, ubicado en primera línea de playa, en la costa oeste de la isla.

El aeropuerto de La Palma está ubicado a 39,6km del activo. En cuanto a accesos por carretera, tiene buenas comunicaciones con acceso próximo a la carretera LP-213. El tráfico habitual es poco intenso en la zona.

2. Alrededores

Situado en el oeste de la isla de La Palma, el hotel se encuentra en Puerto Naos y está próximo a la playa de Puerto Naos (1,3km de distancia). En los alrededores del activo hay varios hoteles y restaurantes como Bonito Apartamento Puerto Naos Playa 3, Bar Resbel, Beach Bar Puerto Naos, Hotel Sol y Villa Puerto Naos.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

Sol La Palma, La Palma

Dashboard

1

Resumen ejecutivo

2

Condiciones de mercado ...

3

Valoración de los activos

4

Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

El Sol La Palma es un hotel de 4 estrellas situado en la costa oeste de La Palma, en primera línea de la Playa de Puerto Naos. Cuenta con habitaciones completamente equipadas (la mayoría, con vistas al mar), dos piscinas exteriores y tres piscinas infantiles con solárium.

3.2 Capex histórico

El importe de capex que se ha ejecutado asciende a 9,6m€ (20,3k€ por habitación). La inversión se empezó en junio de 2018 y está planeado que acabe en agosto de 2018.

Se está llevando a cabo una reforma integral del hotel que incluye habitaciones, todas las zonas comunes (piscina, recepción, salones...), instalaciones técnicas, etc.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 13 de diciembre de 2017. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Santa Cruz de la Palma, Sol Meliá S.A. es titular y tiene la participación total de un hotel de 4 estrellas ubicado en Santa Cruz de Tenerife. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	4 estrellas
# de habitaciones	473
Tipo de habitaciones	- Suite - Suite vista mar - Habitación estándar - Habitación estándar vista mar - Habitación xtra
F&B	- Restaurante Puerto Naos - Platinum Lounge - Bar piscina - Bar salón
Parking	Sí
Instalaciones	- 2 Piscinas exteriores - 3 piscinas infantiles con solárium - Wellness center - Escenario para representaciones - 3 salas de reunión - Supermercado - 2 solárium
Servicios	- Recepción 24 horas - Wifi gratuito - AC - Actividades organizadas - Lavandería - Servicios de tumbona - Servicios de toallas - Consigna de equipajes - Servicios de alquiler de coches - Servicio de contratación de excursiones - Servicio de cambio de divisas



3 Valoración de los activos

Sol La Palma, La Palma

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en la calle Punto del Pozo 24, Puerto Naos, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja ("DFC").

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Atom Hotel Estación Granada, S.L.U. y Meliá Hotels International, S.A., con fecha 11 de julio de 2018, habiéndose subrogado Atom Hoteles Iberia, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad Meliá Hotels International, S.A. y los ingresos se han estimado en base al contrato firmado.

La renta bruta del Año 1 se divide en dos partes: renta mínima garantizada (RMG) y renta variable, calculada como la diferencia entre la renta bruta total y la renta mínima garantizada. En caso de que el importe de la renta bruta total sea inferior al de la RMG, se cobrará la RMG. Debido al trading positivo del hotel, estimamos que todos los años se percibirá una parte de renta variable.

Para el cálculo de la renta bruta total se ha proyectado una cuenta de explotación en la que se han estimado ocupaciones y precios medios en un flujo de caja a 10 años. Para ello, se han contrastado los datos estimados con proyecciones del operador, informes de gestión e información histórica del hotel.



3 Valoración de los activos

Sol La Palma, La Palma

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.3 Crecimiento de rentas

La RMG aumentará en base al IPC y la renta variable también evolucionará según el IPC a partir del cuarto año proyectado (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel se calcula sobre los ingresos, los gastos departamentales no se han tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

5.5 Capex de inversión

De acuerdo con lo comentado con la propiedad, en 2018 se ejecutó un capex de 9,6m€.

5.6 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta del último año a una rentabilidad de salida ponderada del 6,74%.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

Sol La Palma, La Palma

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

5.6 Rentabilidad de salida y tasa de descuento (cont.)

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 8,42% como tasa de descuento ponderada, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

5.7 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,35%, en la fecha de valoración es de:

31.300.000 € *

(Treinta y un millones trescientos mil euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 66.173 €.

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

Sol Calas, Mallorca



3 Valoración de los activos

Sol Calas, Mallorca

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio engloba tres hoteles: Sol Calas Mallorca y Sol Calas Mirador (4 estrellas) y Sol Cala Antena (3 estrellas).

Se encuentra ubicado en Carrer Cala Antena s/n, en Manacor (Mallorca), perteneciente a la comunidad autónoma uniprovincial de las Islas Baleares. El inmueble se haya en el pueblo de Calas de Mallorca, al este de la isla.

La actividad turística es actualmente el motor económico de la isla. Mallorca, como parte de las Islas Baleares, es uno de los destinos turísticos preferidos durante la temporada estival.

1.2 Comunicaciones

Las comunicaciones por transporte privado son adecuadas, teniendo que dirigirse hasta Manacor y luego desviarse hacia Calas de Mallorca.

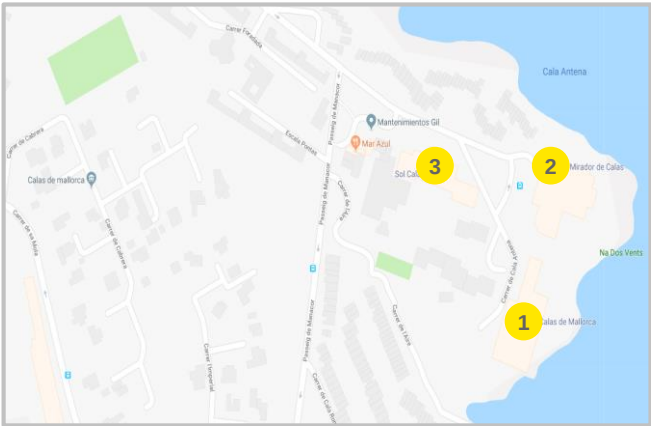
Como alternativas de transporte público, hay líneas de autobuses que llegan hasta el pueblo o también se puede usar el servicio de Transunión que actualmente es el servicio de autobuses más utilizado.

2. Alrededores

La propiedad se encuentra en una zona hotelera junto al mar y en la cercanía de varias calas, que son apreciadas por los visitantes.

El hotel se encuentra muy próximo al centro del pueblo Calas de Mallorca, donde se pueden encontrar comercios, restaurantes, ferias, mercadillos y otras atracciones similares, principalmente durante los meses estivales.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

Sol Calas, Mallorca

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

El Sol Calas de Mallorca cuenta con un total de 847 habitaciones divididas en los tres hoteles de los que está compuesto el complejo. Cada uno de los hoteles cuenta con un restaurante tipo buffet para desayunos, comidas y cenas además de ofrecer comida entre horas para los clientes. El restaurante en Calas Mirador también funciona como sports bar entre horas a parte de ofrecer música en directo. Por otro lado, el restaurante en Cala Antena funciona como bar terraza para los clientes fuera del horario de comidas.

El hotel abre alrededor de siete meses al año pero depende de los vuelos organizados por los touroperadores. El touroperador más grande con el que trabaja el complejo es Thomas Cook. La mayoría de los clientes proceden del Reino Unido, aunque también suponen un alto porcentaje los clientes portugueses, rusos y de otros países de Europa del este. Los clientes optan en el hotel a regímenes de todo incluido en los tres hoteles aunque desde hace poco tiempo, Calas Mirador también ofrece la posibilidad de media pensión.

3.2 Capex histórico

El importe de capex que se ha ejecutado asciende a 16,3m€ (36,4k€ por habitación). La inversión se realizó por parte del anterior propietario (14,0m€) y por parte del operador del hotel (2,3m€). La renovación se dividió en dos fases: la primera, desde septiembre de 2015 hasta abril de 2016 (7,0m€); y la segunda, desde diciembre de 2017 hasta mayo de 2018 (9,3m€).

Se llevó a cabo una reforma completa del hotel incluyendo habitaciones, zonas comunes (piscina, recepción, salones...), instalaciones técnicas, etc.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 5 de febrero de 2018. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Manacor N°1, Ralston Management S.L. es titular y tiene la participación total de un hotel ubicado en Mallorca. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	4/3 estrellas
# de habitaciones	847
Tipo de habitaciones	- Individual - Estándar - Vistas mar - Vistas mar extra - Familiares - Suites
F&B	- Restaurantes buffet - Sports bars
Parking	No
Instalaciones	- 7 piscinas - Gimnasio - Mini market x2 - Sala de tele-lectura - Zonas infantiles - ATM - Vending machines
Servicios	- Recepción 24 horas - Wifi gratuito - AC - Actividades organizadas - Servicio de reserva de actividades



3 Valoración de los activos

Sol Calas, Mallorca

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en Carrer Cala Antena s/n, Mallorca, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja ("DFC").

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Ralston Management, S.L. y Meliá Hotels International, S.A., con fecha 14 de octubre de 2015, habiéndose subrogado Atom Hoteles Iberia, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad Meliá Hotels International, S.A. y los ingresos se han estimado en base al contrato firmado.

La renta bruta del Año 1 se divide en dos partes: renta mínima garantizada (RMG) y renta variable, calculada como la diferencia entre la renta bruta total y la renta mínima garantizada. En caso de que el importe de la renta bruta total sea inferior al de la RMG, se cobrará la RMG. Debido al trading positivo del hotel, estimamos que todos los años se percibirá una parte de renta variable.

Para el cálculo de la renta bruta total se ha proyectado una cuenta de explotación en la que se han estimado ocupaciones y precios medios en un flujo de caja a 10 años. Para ello, se han contrastado los datos estimados con proyecciones del operador, informes de gestión e información histórica del hotel.



3 Valoración de los activos

Sol Calas, Mallorca

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.3 Crecimiento de rentas

La RMG aumentará en base al IPC y la renta variable también evolucionará según el IPC a partir del cuarto año proyectado (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel se calcula sobre los ingresos, los gastos departamentales no se han tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

5.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta del último año a una rentabilidad de salida ponderada del 7,00%.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 8,29% como tasa de descuento ponderada, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

Sol Calas, Mallorca

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,35%, en la fecha de valoración es de:

58.400.000 € *

(Cincuenta y ocho millones cuatrocientos mil euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 68.949 €.

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

Ibersol Son Caliu Mar, Palmanova (Mallorca)



3 Valoración de los activos

Ibersol Son Caliu Mar, Mallorca

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en Carrer Voranova 6 (Palmanova, Calviá), en la isla de Mallorca, perteneciente a la comunidad autónoma uniprovincial de las Islas Baleares. El inmueble se haya en la zona de Palmanova, al oeste de la isla de Mallorca. Esta isla tiene 868.693 habitantes empadronados según datos del INE de 2017.

La actividad turística es actualmente el motor económico de la isla, siendo Mallorca uno de los destinos turísticos de sol y playa preferidos a nivel europeo y español.

1.2 Comunicaciones

Las comunicaciones por transporte privado son adecuadas, encontrándose próximo a carretera Ma-1C, que recorre la zona costera en la que se encuentra el hotel, y con la Ma-1, principal arteria de Mallorca.

El aeropuerto de Palma está ubicado a 26,2km del activo; el centro de Palmanova, a 750 metros; y Calviá, a 6,5km. Hay buenas comunicaciones con las carreteras más importantes y el tráfico de la zona es de intensidad media, aunque crece durante la temporada estival.

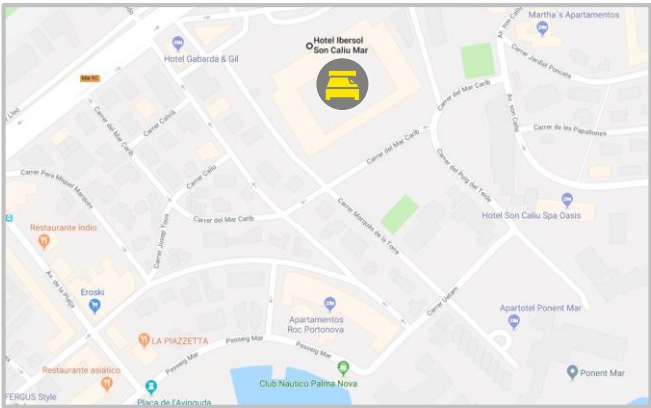
2. Alrededores

La propiedad se encuentra en una calle de un sentido en Palmanova, en una zona residencial de familias y de servicios con un tránsito alto de peatones y vehículos, especialmente durante los meses de verano. Al lado del hotel, en la rotonda desde la que se accede, hay una estación de servicio. Cruzando la calle se encuentran también varios locales de la propiedad pero gestionados de forma independiente (farmacia, cafetería, clínica dental, etc.).

El hotel se encuentra muy próximo al centro del pueblo Palmanova, donde se pueden encontrar otros hoteles como el Hotel Palma Nova Garden, el Globales Palmanova Palace y el Fergus Style Palmanova, comercios, restaurantes, bares y otras atracciones similares.

El inmueble se ubica a 800 metros de la Platja Porto Novo y a 550 metros del Club Náutico Palma Nova.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

Ibersol Son Caliu Mar, Mallorca

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

El Ibersol Son Caliu es un hotel de 4 estrellas que cuenta con 314 habitaciones, cuatro piscinas, un restaurante principal tipo buffet, dos restaurantes bajo reserva y un snack bar. Entre sus instalaciones también cuenta con una cancha de deportes multiuso, gimnasio, spa y espacios para niños.

El hotel abre siete meses aproximadamente y el inicio de la temporada suele estar marcada por Semana Santa. El 100% de sus clientes tienen régimen todo incluido y llega al hotel por motivos vacacionales. El activo tiene un marcado carácter familiar, especialmente los meses de vacaciones. La nacionalidad mayoritaria es la francesa (80% de los clientes), gracias a los acuerdos con Tui France.

En una parcela de 19.400m² y con una superficie construida de casi 22.000m², el hotel está formado por un solo bloque con planta baja y dos plantas superiores. Tiene forma rectangular y las zonas comunes se encuentran en la planta baja, en el centro del edificio.

Adicionalmente, cuenta con ocho locales comerciales arrendados a terceros, entre los cuales actualmente hay una farmacia, una clínica de belleza, una clínica dental y un bar.

3.2 Capex histórico

El importe de capex que se ejecutó en 2012 asciende a 4,6m€ (14,8k€ por habitación). Cubrió una reforma integral de parte de las habitaciones ("habitaciones blancas"), una reforma soft de la otra parte de las habitaciones ("habitaciones marrones"), el restaurante principal, el hall, el spa y la piscina de niños. Más recientemente, se han reformado el restaurante Olé Olé y el Gastrobar. El hotel se encuentra en un estado de conservación adecuado, si bien existen diferencias entre las zonas que se han reformado y las que no.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 5 de febrero de 2018. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Calviá Nº1, Ibson Investments, S.L. es titular y tiene la participación total de un hotel de 4 estrellas ubicado en Mallorca. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	4 estrellas
# de habitaciones	314
Tipo de habitaciones	- Habitación blanca - Habitación marrón
F&B	- Restaurante buffet - Olé Olé - Gastrobar - Snack bar
Parking	Sí (8 plazas aprox.)
Instalaciones	- 4 piscinas - Gimnasio y spa - Zonas infantiles - Cancha multiusos
Servicios	- Recepción 24 horas - Wifi de pago excepto para clientes que pagan en el hotel de forma directa - AC - Actividades organizadas



3 Valoración de los activos

Ibersol Son Caliu Mar, Mallorca

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en Carrer Voranova 6 (Palmanova, Calviá), hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja ("DFC").

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Paladio Desarrollos inmobiliarios e Iberstreet, con fecha 4 de julio de 2011, habiéndose subrogado Atom Hoteles Iberia, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad Iberstreet y los ingresos se han estimado en base al contrato firmado. En 2025, al finalizar el contrato, se estima un crecimiento de la renta bruta total tras la entrada de un nuevo operador con unas condiciones actualizadas y conformes al mercado.

La renta bruta del Año 1 se divide en dos partes: renta mínima garantizada (RMG) y renta variable, calculada como la diferencia entre la renta bruta total y la renta mínima garantizada. En caso de que el importe de la renta bruta total sea inferior al de la RMG, se cobrará la RMG. Debido al trading positivo del hotel, estimamos que todos los años se percibirá una parte de renta variable.

Para el cálculo de la renta bruta total se ha proyectado una cuenta de explotación en la que se han estimado ocupaciones y precios medios en un flujo de caja a 10 años. Para ello, se han contrastado los datos estimados con proyecciones del operador, informes de gestión e información histórica del hotel.



3 Valoración de los activos

Ibersol Son Caliu Mar, Mallorca

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.2.1 Ingresos de los locales comerciales

Como se ha mencionado anteriormente, el hotel cuenta con ocho locales comerciales que se alquilan a terceros. Al encontrarse en zonas transitadas con fácil acceso, estimamos rentas constantes basadas en la información recibida de los arrendamientos actuales.

5.3 Crecimiento de rentas

La RMG y la renta de los locales comerciales aumentarán en base al IPC y la renta variable evolucionará también según el IPC a partir del cuarto año proyectado (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel se calcula sobre los ingresos, los gastos departamentales no se han tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

5.5 Capex de inversión

Hemos tenido en cuenta una inversión en capex que asciende a 4,7m€ en 2025, derivada del fin del contrato actual con Ibersol. Esta inversión tiene como objetivo conseguir un nuevo contrato a partir de ese año con unas condiciones actualizadas y conformes al mercado.

No se espera una pérdida de ingresos durante la reforma del hotel, ya que se pretende aprovechar la temporada de invierno, en la que el hotel cierra sus puertas al público.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

Ibersol Son Caliu Mar, Mallorca

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5.6 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta del último año a una rentabilidad de salida ponderada del 6,48%.

La rentabilidad de salida aplicada a los locales comerciales es 6,00%.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 8,11% como tasa de descuento ponderada, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

La tasa de descuento aplicada a los locales comerciales es 7,84%.



3 Valoración de los activos

Ibersol Son Caliu Mar, Mallorca

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5.7 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,35%, en la fecha de valoración es de:

21.200.000 € *

(Veintiún millones doscientos mil euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 67.516 €.

En nuestra opinión, el valor de mercado de los locales comerciales, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,35%, en la fecha de valoración es de:

1.600.000 € *

(Un millón seiscientos mil euros)

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

Fergus Club Europa, Peguera (Mallorca)

3 Valoración de los activos

Fergus Club Europa, Mallorca

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en Carrer de La Savina 16, Peguera, al oeste de la isla de Mallorca, perteneciente a la comunidad autónoma uniprovincial de las Islas Baleares. Esta isla tiene 868.693 habitantes empadronados según datos del INE de 2017.

La actividad turística es actualmente el motor económico de la isla, siendo Mallorca uno de los destinos turísticos de sol y playa preferidos a nivel europeo y español.

1.2 Comunicaciones

Las comunicaciones por transporte privado son adecuadas, encontrándose en la carretera Ma-1A, que conecta la zona con la autopista Ma-1, principal arteria del oeste de Mallorca.

El aeropuerto de Palma de Mallorca está ubicado a 40,0km del activo. Palma se encuentra a menos de 30,0km, donde se puede acceder a través de líneas públicas de autobús que conectan ambas zonas.

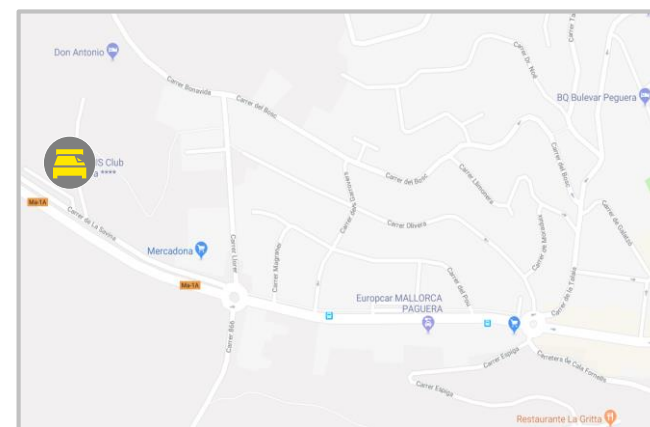
En cuanto a accesos por carretera, los accesos son de un sentido pero hay buenas comunicaciones con las carreteras más importantes y el tráfico de la zona es poco intenso. El inmueble se ubica a 1,5km de Cala Fornells, la playa más próxima. El hotel pone a disposición de sus clientes un servicio de *shuttle* a la playa y al centro del pueblo de Peguera que está disponible seis días a la semana.

2. Alrededores

La propiedad se encuentra en Carrer de La Savina, una calle paralela a la carretera Ma-1A, a las afueras del pueblo de Peguera, una localidad turística que pertenece al término municipal de Calviá.

El centro del pueblo está a 1,5km del activo, donde se pueden encontrar restaurantes, bares, comercios y distintas opciones de ocio con una alta afluencia especialmente los meses de verano. Asimismo, en Peguera se hallan otros hoteles como el Valentin Park Clubhotel, El Valentin Peguera y el Hotel Hesperia Mallorca Villamil.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

Fergus Club Europa, Mallorca

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

El Fergus Club Europa es un hotel de 4 estrellas que cuenta con 425 habitaciones, tres piscinas, un restaurante principal tipo buffet, una pizzería y cuatros bares, chiringuitos y autoservicio. Entre sus instalaciones también cuenta con pistas de deporte, gimnasio, un local comercial, aparcamiento para clientes y espacios para niños.

El hotel, con un marcado carácter familiar, abre entre principios de abril y principios de noviembre (unos siete meses) y el 100% de sus clientes tienen régimen todo incluido. Los clientes predominantes provienen de Reino Unido, Países Bajos y Alemania. En una parcela de casi 44.000m² y con una superficie construida aproximada de 17.200m², el hotel está formado por ocho bloques con planta baja y una planta superior.

3.2 Capex histórico

El importe de capex que se ha ejecutado asciende a 6,6m€ (15,5k€ por habitación). La reforma se realizó en varias fases: la primera se acometió durante el invierno de 2016 y cubrió una reforma integral de las habitaciones, los baños y algunos puntos de F&B, zonas comunes y piscinas. En 2017 se llevó a cabo la renovación del sistema de caminos internos del activo.

El hotel se encuentra en un buen estado de conservación, especialmente las habitaciones, donde es palpable la inversión llevada a cabo.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 5 de febrero de 2018. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Calviá Nº2, Clayton Management S.L. es titular y tiene la participación total de un hotel de 4 estrellas ubicado en Mallorca. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	4 estrellas
# de habitaciones	425
Tipo de habitaciones	- Doble - Suite
F&B	- Restaurante buffet - Pizzería - Chiringuito de snacks y BBQ - Bar autoservicio en relax pool - Bar en splash pool - Autoservicio
Parking	Sí
Instalaciones	- 3 piscinas - Gimnasio - Pista de tenis, multideporte y de tiro - Zonas infantiles
Servicios	- Recepción 24 horas - Wifi gratuito - AC - Actividades organizadas



3 Valoración de los activos

Fergus Club Europa, Mallorca

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en Carrer de La Savina 16, Peguera, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja ("DFC").

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Clayton Management, S.L. y Fergusmed, S.L., con fecha 11 de octubre de 2015, habiéndose subrogado Atom Hoteles Iberia, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad Fergusmed, S.L. y los ingresos se han estimado en base al contrato firmado.

La renta bruta del Año 1 se divide en dos partes: renta mínima garantizada (RMG) y renta variable, calculada como la diferencia entre la renta bruta total y la renta mínima garantizada. En caso de que el importe de la renta bruta total sea inferior al de la RMG, se cobrará la RMG. Debido al trading positivo del hotel, estimamos que todos los años se percibirá una parte de renta variable.

Para el cálculo de la renta bruta total se ha proyectado una cuenta de explotación en la que se han estimado ocupaciones y precios medios en un flujo de caja a 10 años. Para ello, se han contrastado los datos estimados con proyecciones del operador, informes de gestión e información histórica del hotel.



3 Valoración de los activos

Fergus Club Europa, Mallorca

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.3 Crecimiento de rentas

La RMG aumentará en base al IPC y la renta variable también evolucionará según el IPC a partir del cuarto año proyectado (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel se calcula sobre los ingresos, los gastos departamentales no se han tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

5.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta del último año a una rentabilidad de salida ponderada del 6,39%.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 8,14% como tasa de descuento ponderada, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

Fergus Club Europa, Mallorca

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,35%, en la fecha de valoración es de:

30.200.000 € *

(Treinta millones doscientos mil euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 71.059 €.

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott Ciutat de Palma, Mallorca

3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott Ciutat de Palma, Mallorca

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en Plaza Puente 3 (Plaça Pont), Palma de Mallorca, en la isla de Mallorca, perteneciente a la comunidad autónoma uniprovincial de las Islas Baleares. Esta isla tiene 868.693 habitantes empadronados según datos del INE de 2017.

La actividad turística es actualmente el motor económico de la isla, siendo Mallorca uno de los destinos turísticos de sol y playa preferidos a nivel europeo y español.

1.2 Comunicaciones

Las comunicaciones por transporte privado son buenas, siendo muy sencillo el acceso a las autopistas Ma-1 y Ma-20, principales arterias de Mallorca.

El aeropuerto de Palma de Mallorca está ubicado a 11,0km del activo y el centro histórico de Palma, a 2,0km. Muy próximas al hotel hay varias paradas de autobús que comunican la zona con el resto de la ciudad. Las más cercanas son la parada 968-Monsenyor Palmer (línea 29), a 140 metros, y la parada H. Costa Azul (líneas 102, 104, 106, 107 y 111), a 200 metros.

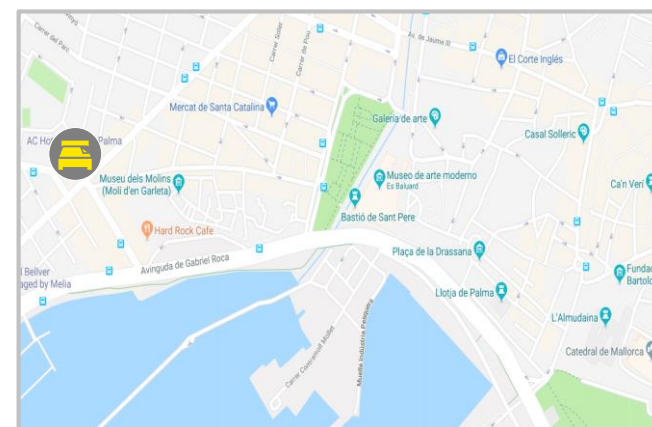
En cuanto a accesos por carretera, la calle donde se encuentra la entrada principal del hotel es de dos sentidos y el tráfico de la zona es de intensidad media. La Avinguda de Gabriel Roca, por la que transcurre el paseo marítimo, está a 200 metros del activo.

2. Alrededores

La propiedad se encuentra en Plaça Pont, a 200 metros de la principal avenida de Palma (Avinguda de Gabriel Roca), en una zona con comercios, bares, restaurantes y otros hoteles (Hotel Bellver, Hotel Mirador, Hotel Costa Azul, etc.).

El centro de la ciudad está a 2,0km del activo, donde se encuentran la Catedral y otras atracciones turísticas, restaurantes, bares, comercios y distintas opciones de ocio con una alta afluencia durante todo el año, aunque especialmente en verano. El Real Club Náutico de Palma se encuentra a 1,1km del hotel y el Palau de Congressos, a 3,0km.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott Ciutat de Palma, Mallorca

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

El AC Hotel Ciutat de Palma es un hotel de 4 estrellas de 84 habitaciones. Entre sus instalaciones cuenta con un bar-restaurante, gimnasio, aparcamiento para clientes y salas de reuniones. En una parcela de c. 940m² y con una superficie construida aproximada de 4.740m², el hotel está formado por un bloque con planta baja, seis plantas superiores, azotea y dos plantas inferiores (instalaciones y parking).

El hotel, enfocado entre semana y en invierno a clientes de negocios, y a ocio y turismo los fines de semana y en verano. Abre todo el año y sus clientes acuden en régimen de solo alojamiento o alojamiento y desayuno. El nuevo centro de convenciones de Palma (Palau de Congressos) genera mucho negocio para el hotel, cuyos clientes tienen una estancia media de 1,5 días (clientes corporativos) y 2,5 días (clientes de ocio).

3.2 Capex histórico

El importe de capex que se ha ejecutado asciende a 0,6m€ (6,8k€ por habitación) y fue asumido por el operador del hotel. Las últimas reformas se acometieron en marzo y septiembre de 2017. Las inversiones llevadas a cabo en marzo cubrieron el hall y las zonas comunes, y las de septiembre, las habitaciones.

El hotel se encuentra en buen estado de conservación, gracias a las reformas realizadas tanto en habitaciones como en zonas comunes.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 24 de enero de 2018. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca Nº6, Bukasa Gestión S.L. es titular y tiene la participación total de un hotel de 4 estrellas ubicado en Palma de Mallorca. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando New Sanom, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	4 estrellas
# de habitaciones	84
Tipo de habitaciones	- Estándar - View - Triple - Superior - Suite
F&B	- Desayunador - Lounge
Parking	Sí
Instalaciones	- Gimnasio - Salas de reuniones - Aparcamiento
Servicios	- Recepción 24 horas - Wifi gratuito en zonas comunes - AC



3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott Ciutat de Palma, Mallorca

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en Plaza Puente 3 (Plaça Pont), Palma de Mallorca, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Bukasa Gestión, S.L. y AC Hotel Mallorca, S.L., con fecha 06 de junio de 2016, habiéndose subrogado New Sanom, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad AC Hotel Mallorca, S.L. y los ingresos se han estimado en base al contrato firmado.

La renta bruta del Año 1 se divide en dos partes: renta mínima garantizada (RMG) y renta variable, calculada como la diferencia entre la renta bruta total y la renta mínima garantizada. En caso de que el importe de la renta bruta total sea inferior al de la RMG, se cobrará la RMG. Debido al trading positivo del hotel, estimamos que todos los años se percibirá una parte de renta variable.

Para el cálculo de la renta bruta total se ha proyectado una cuenta de explotación en la que se han estimado ocupaciones y precios medios en un flujo de caja a 10 años. Para ello, se han contrastado los datos estimados con proyecciones del operador, informes de gestión e información histórica del hotel.



3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott Ciutat de Palma, Mallorca

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.3 Crecimiento de rentas

La RMG aumentará en base al IPC y la renta variable también evolucionará según el IPC a partir del cuarto año proyectado (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel se calcula sobre los ingresos, los gastos departamentales no se han tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

5.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta del último año a una rentabilidad de salida ponderada del 5,88%.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 7,45% como tasa de descuento ponderada, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott Ciutat de Palma, Mallorca

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,35%, en la fecha de valoración es de:

11.400.000 € *

(Once millones cuatrocientos mil euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 135.714 €.

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

Sol Falcó All Inclusive, Son Xoriguer (Menorca)

3 Valoración de los activos

Sol Falcó All Inclusive, Menorca

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en Cala'n Bosch Av. Son Xoriguer s/n, en la isla de Menorca, perteneciente a la comunidad autónoma uniprovincial de las Islas Baleares. El inmueble se ubica en la zona de Son Xoriguer, al oeste de la isla de Menorca. Esta isla, con un marcado carácter estacional, tiene 91.170 habitantes empadronados según datos del INE de 2017.

La actividad turística es actualmente el motor económico de la isla. Menorca, como parte de las Islas Baleares, es uno de los destinos turísticos preferidos durante la temporada estival.

1.2 Comunicaciones

Las comunicaciones por transporte privado son adecuadas, encontrándose próximo a carretera Me-24, que conecta la zona con Ciudadela de Menorca (una de las principales ciudades de la isla) y con la Me-1, principal arteria de Menorca.

El aeropuerto de Menorca está ubicado a 55,6km del activo y la estación de autobús de Ciudadela se encuentra a 12,6km de distancia. Además, a Ciudadela se puede acceder a través de líneas públicas de autobús que conectan ambas zonas.

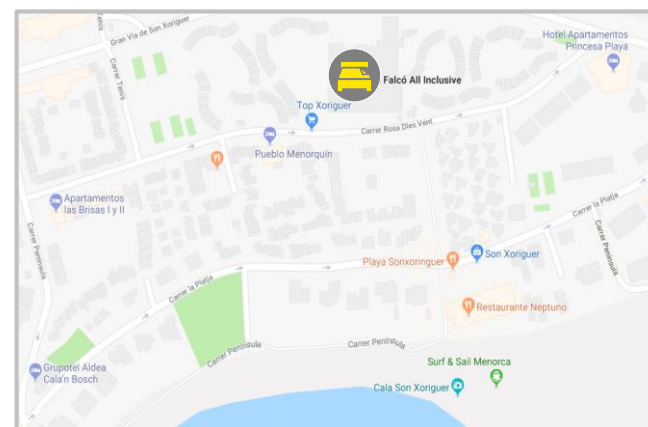
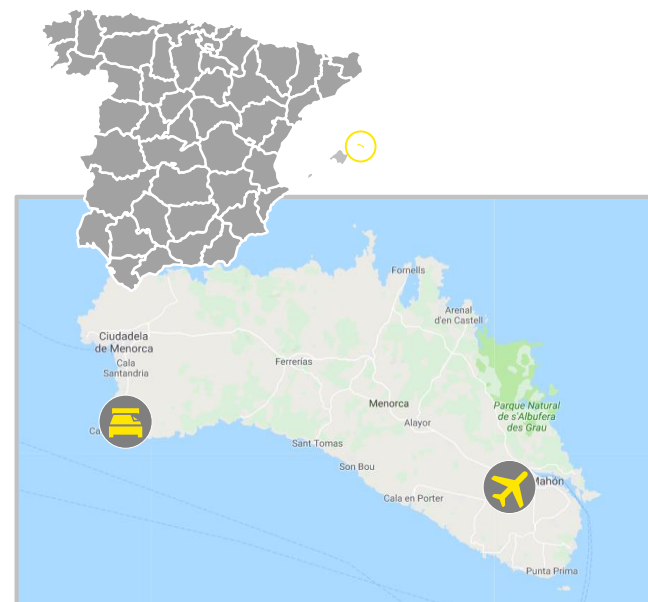
En cuanto a accesos por carretera, los accesos son de un sentido pero hay buenas comunicaciones con las carreteras más importantes y el tráfico de la zona es poco intenso. El inmueble se ubica a 750 metros de la Playa de Son Xoriguer y del puerto deportivo de Cala'n Bosch.

2. Alrededores

La propiedad se encuentra en una calle de dos sentidos en Son Xoriguer, en una zona en la que hay varios hoteles como el Hotel-Apartamentos Princesa Playa, restaurantes y residencias particulares, muchas de las cuales se destinan a alquiler vacacional durante la temporada alta.

El hotel se encuentra muy próximo al centro del pueblo Son Xoriguer, donde se pueden encontrar comercios, restaurantes y otras atracciones similares, principalmente durante los meses estivales.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

Sol Falcó All Inclusive, Menorca

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

El Sol Falcó All Inclusive es un hotel de 4 estrellas que cuenta con 450 habitaciones, siete piscinas, un restaurante principal tipo buffet y un snack bar. Entre sus instalaciones también cuenta con tres salones de reuniones, pistas de deporte, gimnasio, dos locales comerciales y espacios para niños.

El hotel abre entre los meses de mayo y octubre y el 100% de sus clientes tienen régimen todo incluido (servicio de bebidas TI hasta las 23h00) por motivos de ocio y vacacionales. La nacionalidad mayoritaria es la italiana, gracias a los acuerdos con el touroperador italiano Settemare. En una parcela de más de 41.000m² y con una superficie construida aproximada de 32.000m², el hotel está formado por 10 bloques con planta baja y una o dos plantas superiores.

3.2 Capex histórico

El importe de capex que se ha ejecutado asciende a 5,0m€ (11,1k€ por habitación). Las últimas reformas se acometieron entre enero y abril de 2016. Las inversiones de 2016 cubrieron una reforma integral de las habitaciones, los baños y puntos concretos de las zonas comunes. Por otro lado, se ampliaron 52 habitaciones de la planta baja, integrando las terrazas dentro de la habitación. También se llevó a cabo la renovación de todo el sistema de aguas y tuberías del activo.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 14 de abril de 2016. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Ciutatella de Menorca, Rockwood Management S.L. es titular y tiene la participación total de un hotel de 4 estrellas ubicado en Mallorca. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	4 estrellas
# de habitaciones	450
Tipo de habitaciones	- Sol room - Sol pool view room - Xtra Sol room - Sol family room - Sol family room 2 bedrooms - Xtra Sol suite
F&B	- Restaurante buffet - Snack bar - Night bar
Parking	No
Instalaciones	- 7 piscinas - Gimnasio - Yoga, spinning, trampolines - 3 salas de reuniones - Zonas infantiles - Huerto ecológico
Servicios	- Recepción 24 horas - Wifi gratuito - AC - Actividades organizadas - Servicio de reserva de actividades



3 Valoración de los activos

Sol Falcó All Inclusive, Menorca

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en Cala'n Bosch Av. Son Xoriguer s/n, en la isla de Menorca, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja ("DFC").

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Rockwood Management, S.L. y Meliá Hotels International, S.A., con fecha 01 de enero de 2016, habiéndose subrogado Atom Hoteles Iberia, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad Meliá Hotels International, S.A. y los ingresos se han estimado en base al contrato firmado.

La renta bruta del Año 1 se divide en dos partes: renta mínima garantizada (RMG) y renta variable, calculada como la diferencia entre la renta bruta total y la renta mínima garantizada. En caso de que el importe de la renta bruta total sea inferior al de la RMG, se cobrará la RMG. Debido al trading positivo del hotel, estimamos que todos los años se percibirá una parte de renta variable.

Para el cálculo de la renta bruta total se ha proyectado una cuenta de explotación en la que se han estimado ocupaciones y precios medios en un flujo de caja a 10 años. Para ello, se han contrastado los datos estimados con proyecciones del operador, informes de gestión e información histórica del hotel.



3 Valoración de los activos

Sol Falcó All Inclusive, Menorca

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.3 Crecimiento de rentas

La RMG aumentará en base al IPC y la renta variable también evolucionará según el IPC a partir del cuarto año proyectado (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel se calcula sobre los ingresos, los gastos departamentales no se han tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

5.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta del último año a una rentabilidad de salida ponderada del 6,52%.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 8,34% como tasa de descuento ponderada, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

Sol Falcó All Inclusive, Menorca

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,35%, en la fecha de valoración es de:

30.700.000 € *

(Treinta millones setecientos mil euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 68.222 €.

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

B&B Jerez, Jerez



3 Valoración de los activos

B&B Jerez, Jerez

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en la Avenida Chema Rodríguez, junto al Estadio Olímpico de Chapín. Se encuentra en la ciudad de Jerez de la Frontera (Cádiz, Andalucía).

Jerez es reconocida por sus bodegas y su circuito de motos, donde tiene lugar el Gran Premio de España de Motociclismo.

1.2 Comunicaciones

El hotel se encuentra bien comunicado ya que, al encontrarse situado en la intersección entre la Avenida Chema Rodríguez y la Avenida Rafael Verdú, se puede acceder a él por cualquier entrada de la ciudad.

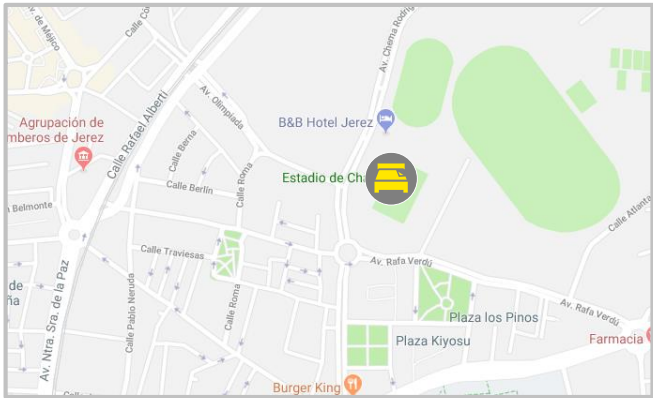
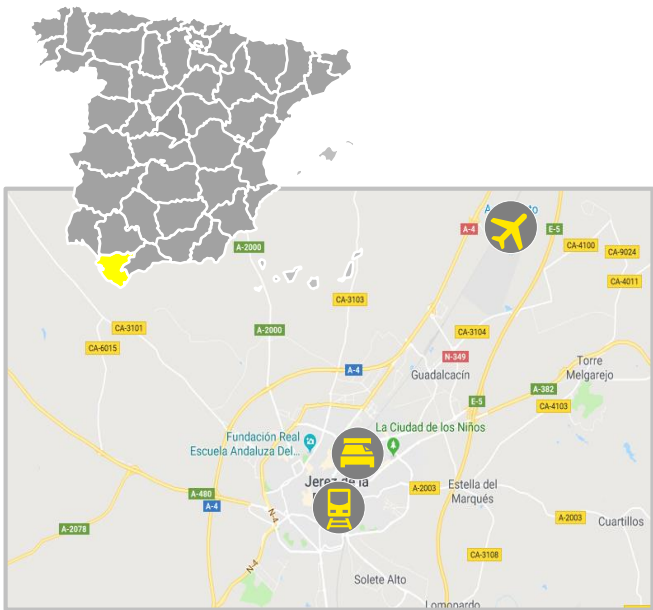
Se encuentra a 14 minutos en coche del Aeropuerto de Jerez por la N-349, a 8 minutos de la estación de tren más cercana en el Puerto de Santa María por la Ronda de los Alunados y a 6 minutos de la estación de autobuses.

2. Alrededores

El B&B Jerez se encuentra en el estadio Nuevo Chapín, dentro del núcleo urbano de Jerez de la Frontera y a pocos minutos del centro de la ciudad. En su entorno se pueden visitar bodegas de vino, así como la Real Escuela Andaluza del Arte Ecuestre o el Centro Andaluz de Flamenco.

También está próximo el circuito de velocidad de motociclismo y automovilismo de Jerez. El buen acceso a vías de comunicación permite visitar con comodidad la ruta de los Pueblos Blancos o las playas de Cádiz.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

B&B Jerez, Jerez

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

Este hotel de 4 estrellas cuenta con vistas al Estadio Municipal de Chapín se encuentra a 7km del club Sherry Golf Jerez y a 10km del Circuito de Jerez.

Las habitaciones tienen wifi gratis, televisiones de pantalla plana y servicio de habitaciones.

El hotel sirve un desayuno buffet (por un suplemento). Además, tiene un restaurante de cocina andaluza con bar abierto las 24 horas. También hay un gimnasio, un salón con una mesa de billar, una terraza con vistas al estadio y servicio de lavandería.

3.2 Capex histórico

En los últimos años no se han llevado a cabo en el hotel ninguna inversión en capex relevante. El activo se encuentra en un estado razonable de conservación.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 27 de febrero de 2018. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera N°03, AC Hotel Estadio de Jerez S.L. es titular y tiene la participación total de un hotel de 4 estrellas ubicado en Jerez. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	4 estrellas
# de habitaciones	90
Tipo de habitaciones	- Doble - Doble superior - Triple
F&B	- Restaurante - Desayuno buffet
Parking	Sí
Instalaciones	- Gimnasio - Sala de reuniones - Terraza - Centro de negocios - Salón estar
Servicios	- Servicio de habitaciones - Servicio de lavandería - Wifi gratuito



3 Valoración de los activos

B&B Jerez, Jerez

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en la Avenida Chema Rodriguez, junto al Estadio Olímpico de Chapín, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre AC Hotel Estadio de Jerez, S.L. y Hoteles H2 Jerez, S.L., con fecha 27 de enero de 2012, habiéndose subrogado Atom Hoteles Iberia, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad Hoteles H2 Jerez, S.L. Los ingresos se estiman en función de una renta fija.

5.3 Crecimiento de rentas

Hemos considerado que la renta evolucionará según el IPC (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel es fija, la estructura de ingresos y gastos departamentales no se ha tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

B&B Jerez, Jerez

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

5.4 Gastos de la propiedad (cont.)

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

5.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta fija del último año al 6,25%.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 8,09% como tasa de descuento, en función de transacciones actuales de hoteles similares.

5.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,85%, en la fecha de valoración es de:

3.500.000 € *

(Tres millones quinientos mil euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 38.889 €.

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

B&B Estación Granada, Granada

3 Valoración de los activos

B&B Estación Granada, Granada

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en la Avenida de Juan Pablo II, 35, al norte de la ciudad de Granada, capital de la provincia homónima, perteneciente a la comunidad autónoma de Andalucía.

Granada constituye un núcleo receptor de turismo, debido a sus monumentos y a la cercanía de su estación de esquí, así como a la zona histórica conocida como La Alpujarra y también a la parte de la costa granadina conocida como Costa Tropical.

De entre sus construcciones históricas, la Alhambra es una de los monumentos más importantes del país, declarado Patrimonio de la Humanidad por la Unesco en 1984, junto al jardín del Generalife y el Albaicín. Además, la oferta cultural de Granada incluye la Catedral y numerosos museos.

1.2 Comunicaciones

Su localización sitúa al hotel frente a la estación Granada-Bus estación, en la intersección entre la Avenida de Juan Pablo II y calle Ovidio, dos de las principales vías de entrada y salida del norte de la ciudad.

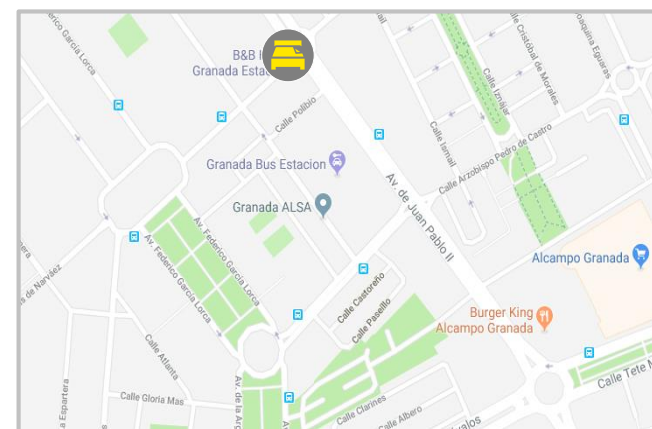
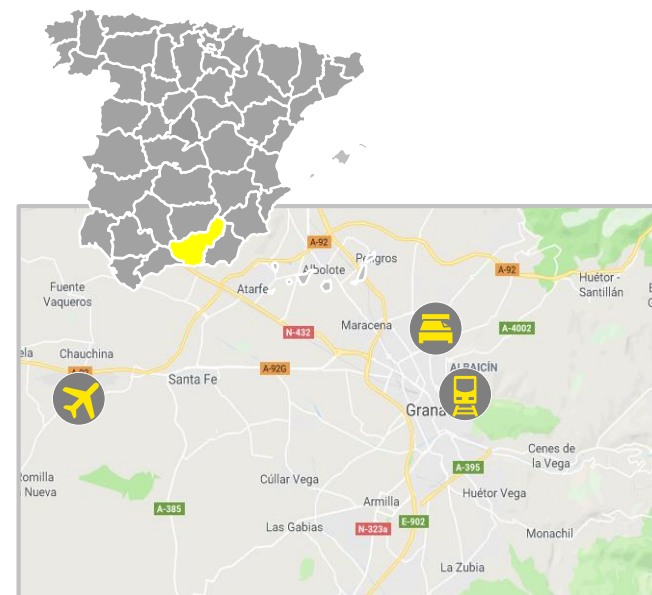
El activo se encuentra a un minuto andando de la estación de bus, a 10 minutos de la estación de tren en coche por medio de la calle Luis Amador y a 17 minutos del Aeropuerto Federico García Lorca medio de la A-92G.

En cuanto a su proximidad al transporte público de la ciudad, el activo se encuentra próximo a las paradas de bus N4, 111, SN2 y SN5.

2. Alrededores

El hotel está emplazado al norte de la ciudad de Granada y ofrece buenas conexiones con la red viaria. Junto al hotel, además, hacen parada algunos autobuses que conectan con el centro de la ciudad o que llevan a las pistas de esquí de Sierra Nevada. La Alhambra dista 20 minutos del hotel, lo mismo que el mirador de San Nicolás, que está ubicado en el barrio del Albaicín. El barrio del Realejo está a 25 minutos de distancia y el del Sacromonte dista unos 18 minutos del establecimiento. La catedral de Granada queda a 17 minutos.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

B&B Estación Granada, Granada

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

El hotel B&B Estación es un alojamiento de 4 estrellas compuesto por 81 habitaciones distribuidos en 3 plantas situado al norte de la ciudad.

3.2 Capex histórico

En los últimos años no se han llevado a cabo en el hotel ninguna inversión en capex relevante. El activo se encuentra en un estado razonable de conservación.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 27 de febrero de 2018. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Granada N°01, AC Hotel Granada S.L. es titular y tiene la participación total de un hotel de 4 estrellas ubicado en Granada. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	4 estrellas
# de habitaciones	81
Tipo de habitaciones	- Estándar doble - Suite junior
F&B	- Cafetería - Desayuno buffet
Parking	Sí
Instalaciones	- Gimnasio - Terraza (sin uso actual)
Servicios	- Conexión wifi - Servicio de lavandería y tintorería - Servicio de planchado - Recepción 24 horas - Guardaequipajes



3 Valoración de los activos

B&B Estación Granada, Granada

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

9. Valoración

9.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en la Avenida de Juan Pablo II, 35, al norte de la ciudad de Granada, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre AC Hotel Granada, S.L. y Hoteles H2 Andalucía, S.L., con fecha 27 de enero de 2012, habiéndose subrogado Atom Hoteles Iberia, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

9.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad Hoteles H2 Andalucía, S.L. Los ingresos se estiman en función de una renta fija.

9.3 Crecimiento de rentas

Hemos considerado que la renta evolucionará según el IPC (ver Tabla 1).

9.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel es fija, la estructura de ingresos y gastos departamentales no se ha tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

B&B Estación Granada, Granada

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

9.4 Gastos de la propiedad (cont.)

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

9.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta fija del último al 6,00%.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 7,84% como tasa de descuento, en función de transacciones actuales de hoteles similares.

9.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,85%, en la fecha de valoración es de:

4.200.000 € *

(Cuatro millones doscientos mil euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 51.852 €.

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott Sevilla Forum, Sevilla

3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott Sevilla Forum, Sevilla

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en la Calle Luis Fuentes Bejarano, 45, en la ciudad de Sevilla, capital de la provincia homónima y de la comunidad autónoma de Andalucía. El inmueble se halla situado en el distrito de Sevilla Este, colindante con el distrito de Santa Clara, un área urbana periférica de la ciudad cercana al Palacio de Congresos y Exposiciones (FIBES).

Sevilla es conocida internacionalmente y es la cuarta ciudad más visitada de España. También es la cuarta ciudad comercial más importante de España, con una de las industrias más notorias del país y con un gran y arraigado patrimonio histórico y monumental.

1.2 Comunicaciones

Las comunicaciones por transporte privado son excelentes, encontrándose situado próximo a las autopistas E-5, a la A-4, principal vía de comunicación entre el centro y el sur de la península ibérica, y a la Ronda Urbana Norte, uno de los ejes transversales de la ciudad.

El activo se encuentra en una céntrica situación, encontrándose a 5,6km de la estación de tren Sevilla-Santa Justa y a únicamente 3,6km del Aeropuerto de Sevilla por medio de la A-4.

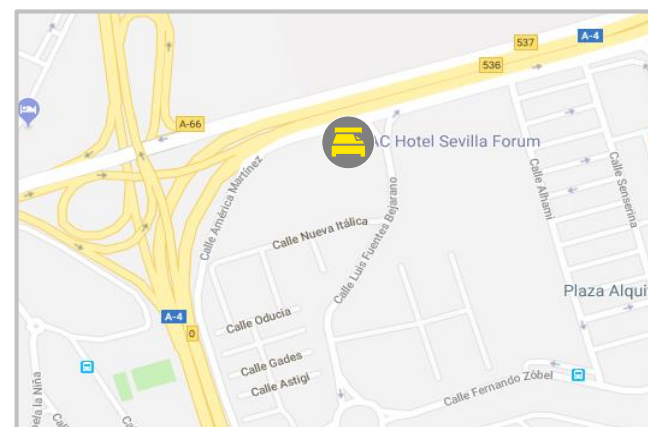
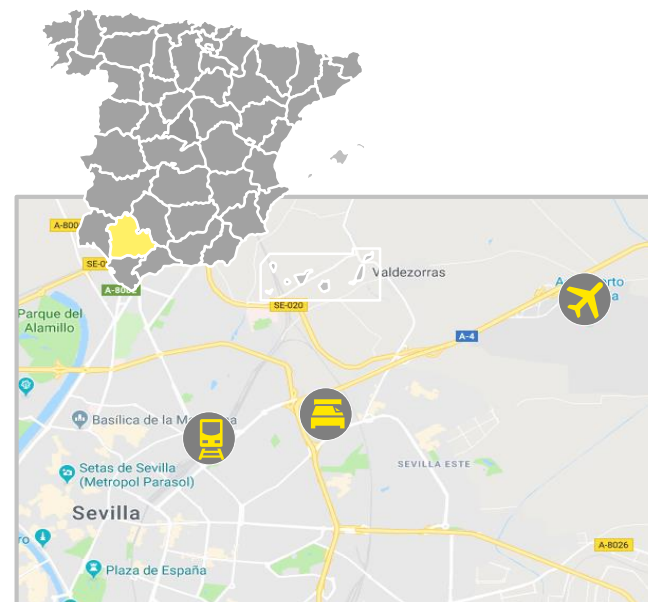
En cuanto a su proximidad al transporte público de la ciudad, el activo está conectado con las líneas de bus 27, B4 y LE y la estación de tren del Palacio de Congresos.

2. Alrededores

La propiedad se encuentra situada en la intersección entre las carreteras E-5 y la A-4, siendo accesible desde ambas. Al otro lado de la carretera empezamos a encontrar áreas de cultivo y también polígonos industriales.

Próximo al activo encontramos un área urbana periférica de la ciudad la cual ha nacido en torno al Palacio de Congresos y Exposiciones (FIBES), encontrándose también centros comerciales, colegios de enseñanza pública y grandes superficies.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott Sevilla Forum, Sevilla

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

El AC Sevilla Forum es un hotel de 4 estrellas que cuenta con 141 habitaciones y 3 suites distribuidas en cuatro pisos, gimnasio, piscina al aire libre (únicamente abierta en verano), el AC bar y un restaurante, además de grandes salas de reuniones y eventos de negocio.

El hotel abre todos los días del año debido a su condición de hotel urbano. Por tanto, la mayor parte de sus clientes llegan por razones turísticas y de negocios.

3.2 Capex histórico

En los últimos años no se han llevado a cabo en el hotel ninguna inversión en capex relevante.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 5 de febrero de 2018. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Sevilla N°04, Gondar Investments S.L. es titular y tiene la participación total de un hotel de 4 estrellas ubicado en Sevilla. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	4 estrellas
# de habitaciones	144
Tipo de habitaciones	- Estándar - Suite Junior
F&B	- Restaurante buffet - AC Lounge
Parking	Sí
Instalaciones	- 1 piscina - Gimnasio - Internet de alta velocidad gratis - 5 salas de reuniones - Comedor
Servicios	- Alquiler de automóviles - Wifi de pago - Desayuno buffet - Prensa en el lobby - Lavandería - Habitación con instalaciones para personas con necesidades especiales



3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott Sevilla Forum, Sevilla

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en Calle Luis Fuentes Bejarano, 45, en la ciudad de Sevilla, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Gondar investment, S.L. y AC Hotel Sevilla, S.L., con fecha 17 de julio de 2014, habiéndose subrogado Atom Hoteles Iberia, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad AC Hotel Sevilla, S.L. y los ingresos se han estimado en base al contrato firmado.

La renta bruta del Año 1 se divide en dos partes: renta mínima garantizada (RMG) y renta variable, calculada como la diferencia entre la renta bruta total y la renta mínima garantizada. En caso de que el importe de la renta bruta total sea inferior al de la RMG, se cobrará la RMG. Debido al trading positivo del hotel, estimamos que todos los años se percibirá una parte de renta variable.

Para el cálculo de la renta bruta total se ha proyectado una cuenta de explotación en la que se han estimado ocupaciones y precios medios en un flujo de caja a 10 años. Para ello, se han contrastado los datos estimados con proyecciones del operador, informes de gestión e información histórica del hotel.



3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott Sevilla Forum, Sevilla

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.3 Crecimiento de rentas

La RMG aumentará en base al IPC y la renta variable también evolucionará según el IPC a partir del cuarto año proyectado (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel se calcula sobre los ingresos, los gastos departamentales no se han tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

5.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta del último año a una rentabilidad de salida ponderada del 6,23%.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 7,91% como tasa de descuento ponderada, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott Sevilla Forum, Sevilla

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,85%, en la fecha de valoración es de:

6.700.000 € *

(Seis millones setecientos mil euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 46.528 €.

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott Ciudad de Sevilla, Sevilla

3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott Ciudad de Sevilla, Sevilla

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en la Avenida Manuel Siurot 25, una zona residencial de Sevilla, cerca de la Avenida de la Palmera.

Sevilla es conocida gracias a sus atractivos turísticos y es la cuarta ciudad más visitada de España.

1.2 Comunicaciones

Su situación céntrica favorece sus comunicaciones, encontrándose situado próximo a la Avenida de la Palmera, eje transversal de la ciudad, y a la calle del Cardenal Bueno Monreal, nexo entre el Puente de las Delicias y la estación de tren de Santa Justa.

El activo se encuentra a 3,7km de la estación de AVE de Sevilla-Santa Justa por medio de la Avenida de la Borbolla y a 15,6km del Aeropuerto de Sevilla por medio de la A-4.

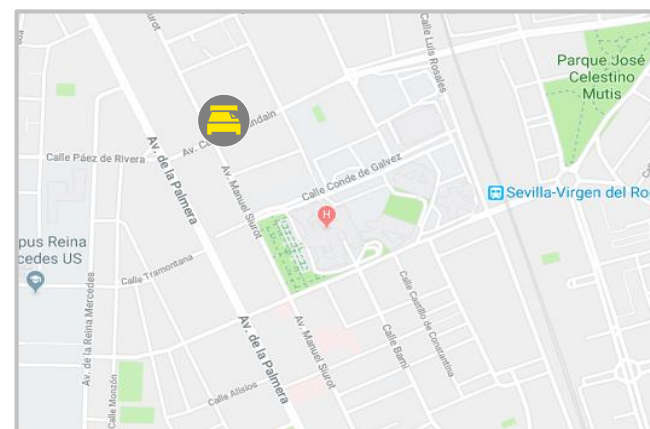
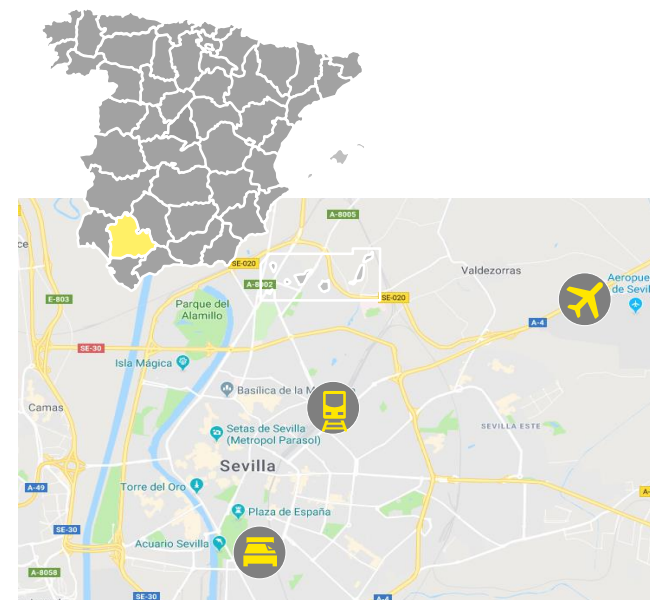
En cuanto a su proximidad al transporte público de la ciudad, el activo está conectado con las líneas de bus 1, 37 y A6 y la estación de tren Sevilla-Virgen del Rocío.

2. Alrededores

La propiedad se encuentra en el centro histórico de Sevilla a unos 1,5km de la Plaza de España y a 3km del centro de la ciudad.

La propiedad cuenta con muchos puntos de referencia cerca, incluyendo el Parque de María Luisa y el Palacio de Congresos, entre otros.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott Ciudad de Sevilla, Sevilla

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

El AC Hotel By Marriott Ciudad de Sevilla es un hotel de 4 estrellas situado en el centro de Sevilla.

El hotel está compuesto por 86 habitaciones de estilo moderno que se reparten por las 4 plantas de los dos edificios colindantes que forman el hotel. El primer edificio es un palacio histórico de los años 20 y el segundo es un edificio construido en el año 91 como forma de ampliar el hotel por la parte trasera del edificio, por lo que la entrada principal desde la avenida es a través del palacio.

El hotel ofrece servicio de habitaciones las 24 horas, AC Lounge, gimnasio, piscina al aire libre (abierta desde primavera hasta principios de otoño), caja de seguridad en recepción, prensa y minibar. El hotel dispone de conexión wifi gratuito en todas las habitaciones y zonas comunes.

3.2 Capex histórico

El importe de capex que se ha ejecutado asciende a 1,2m€ (12,8k€ por habitación). La reforma se realizó entre los veranos de 2016 y 2017. Se han renovado el FF&E, se han instalado nuevas máquinas de aire acondicionado y se han reformado áreas comunes del hotel como el bar principal del hotel.

La reforma fue asumida íntegramente por el arrendatario y como contraprestación, el arrendador aceptó eliminar la posible renta variable hasta el año 2022.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 5 de febrero de 2018. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Sevilla N°08, Norton Management S.L. es titular y tiene la participación total de un hotel de 4 estrellas ubicado en Sevilla. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	4 estrellas
# de habitaciones	86
Tipo de habitaciones	- Suite - Junior Suite - Standard
F&B	- Restaurante/Lounge
Parking	Sí
Instalaciones	- Piscina - Gimnasio - 4 salas de reuniones
Servicios	- Alquiler de automóviles - Wifi gratuito - Prensa en el lobby - Lavandería - Habitación con instalaciones para personas con necesidades especiales



3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott Ciudad de Sevilla, Sevilla

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en la Avenida Manuel Siurot, 25, Sevilla, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Norton Management, S.L. y AC Dos Sevilla, S.L., con fecha 29 de julio 2015, así como la adenda del 8 de septiembre de 2017, habiéndose subrogado Atom Hoteles Iberia, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad AC Dos Sevilla, S.L. y los ingresos se han estimado en base al contrato firmado.

La renta bruta del Año 1 se divide en dos partes: renta mínima garantizada (RMG) y renta variable, calculada como la diferencia entre la renta bruta total y la renta mínima garantizada. En caso de que el importe de la renta bruta total sea inferior al de la RMG, se cobrará la RMG. Debido al trading positivo del hotel, estimamos que se percibirá una parte de renta variable.

Para el cálculo de la renta bruta total se ha proyectado una cuenta de explotación en la que se han estimado ocupaciones y precios medios en un flujo de caja a 10 años. Para dicha proyección, se han contrastado los datos estimados con proyecciones del operador, información de los informes de gestión e información histórica del hotel.



3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott Ciudad de Sevilla, Sevilla

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

5.3 Crecimiento de rentas

La RMG aumentará en base al IPC y la renta variable evolucionará según el IPC a partir del cuarto año proyectado (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel se calcula sobre los ingresos, los gastos departamentales no se han tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

5.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta del último año a una rentabilidad de salida ponderada del 6,01%.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 7,65% como tasa de descuento ponderada, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott Ciudad de Sevilla, Sevilla

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,85%, en la fecha de valoración es de:

5.500.000 € *

(Cinco millones quinientos mil euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 63.953 €.

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

Meliá Sevilla, Sevilla



3 Valoración de los activos

Meliá Sevilla, Sevilla

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en la calle Dr. Pedro de Castro 1, una céntrica ubicación junto al casco histórico y muy próximo a la Universidad, el Alcázar, el Barrio de Santa Cruz y la Catedral.

Sevilla es conocida gracias a sus atractivos turísticos y es la cuarta ciudad más visitada de España.

1.2 Comunicaciones

Su situación céntrica favorece sus comunicaciones a través de la ciudad, encontrándose situado próximo a la Avenida de la Borbolla, principal vía de salida de la ciudad, y en la calle Dr. Pedro de Castro.

El activo objeto de estudio se encuentra muy cerca de la estación de AVE de Sevilla-Santa Justa (a 3,0km de distancia) y del Aeropuerto de Sevilla (11,8km de distancia).

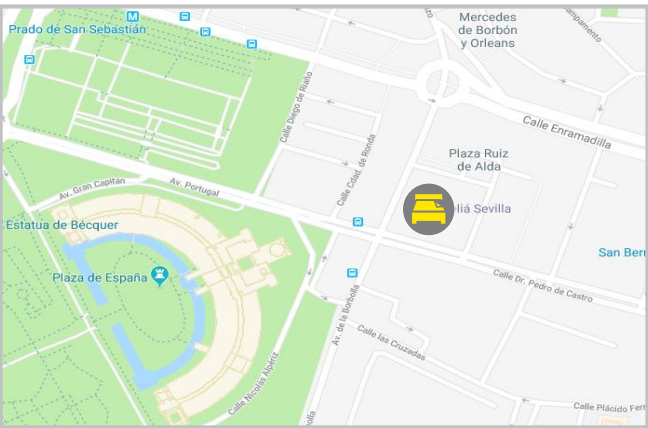
En cuanto a su proximidad al transporte público de la ciudad, el activo está conectado con las líneas de autobús 30, 31, 01, 37 y A6, la estación de metro y el tranvía.

2. Alrededores

El activo se encuentra ubicado frente al Parque de María Luisa y la Plaza de España, emplazamientos que son emblemáticos en Sevilla y algunas de las principales atracciones turísticas de la ciudad.

Muy próximo a la Antigua Fábrica de Tabacos, Bien de Interés Cultural desde 1959; el Alcázar, declarado Patrimonio de la Humanidad, el barrio de Santa Cruz, situado en el casco antiguo de la ciudad; y la Catedral, también declarada Patrimonio de la Humanidad.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

Meliá Sevilla, Sevilla

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

El Meliá Sevilla es un hotel de 4 estrellas situado en el centro de Sevilla, junto a la Plaza de España, que presenta un diseño moderno. Este hotel fue construido en 1987 y reformado en 2017, y está compuesto por 365 habitaciones, de las cuales 36 pertenecen al inventario de The Level, una gama más exclusiva que el resto.

Además, cuenta con un centro de congresos y convenciones con entrada independiente al hotel en las plantas -1 y -2 equipado con 24 salas. En la planta baja se encuentra ubicada la recepción y lobby, el área The Level, un bar y dos salas de reuniones. Dos ascensores dan acceso al parking subterráneo con 250 plazas. En la planta primera encontramos el restaurante buffet, spa y fitness área y un amplio solárium con piscina para adultos y otra infantil.

3.2 Capex histórico

El importe de capex que se ha ejecutado asciende a 5,0m€ (13,7k€ por habitación). La reforma se realizó en dos fases: 4,7m€ en julio de 2017 y los 300,0k€ restantes se invirtieron a principios de 2018 (principalmente en la fachada).

Previamente, en 2014, se realizó un lavado de cara a los salones del centro ode convenciones, y entre 2007 y 2009 se hizo una reforma integral de las habitaciones.

Se reformaron principalmente las zonas comunes, instalaciones, la zona de piscina y solárium, el buffet principal, la recepción, el bar de la entrada y las salas de reuniones de la entrada.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 12 de diciembre de 2017. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Sevilla N°08, Meliá Hotels International S.A. es titular y tiene la participación total de un hotel de 4 estrellas ubicado en Sevilla. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	4 estrellas
# de habitaciones	365
Tipo de habitaciones	- Básica individual - Meliá - Meliá con vistas - Premium - Meliá The Level - Junior Suite The Level - Premium The Level - Executive Junior Suite The Level - Grand Premium The Level - Familiar - Family Kids & Co - Meliá Room cama de matrimonio - Meliá Room cama de matrimonio con vistas
F&B	- Restaurante buffet - Bar piscina - Snack bar
Parking	Sí
Instalaciones	- Piscina - Gimnasio - Spa - Centro de congresos y convenciones
Servicios	- Servicio de alquiler de automóviles - Servicio de recepción 24 horas - Servicio de cambio de divisas - Prensa en el lobby - Planchado y lavandería - Habitación con instalaciones para personas con necesidades especiales



3 Valoración de los activos

Meliá Sevilla, Sevilla

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en la calle Dr. Pedro de Castro 1, Sevilla, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja ("DFC").

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Atom Hotel Estación Granada y Meliá Hotels International, S.A., con fecha 11 de julio 2018, habiéndose subrogado Atom Hoteles Iberia, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad Meliá Hotels International, S.A. y los ingresos se han estimado en base al contrato firmado.

La renta bruta del Año 1 se divide en dos partes: renta mínima garantizada (RMG) y renta variable, calculada como la diferencia entre la renta bruta total y la renta mínima garantizada. En caso de que el importe de la renta bruta total sea inferior al de la RMG, se cobrará la RMG. Debido al trading positivo del hotel, estimamos que todos los años se percibirá una parte de renta variable.

Para el cálculo de la renta bruta total se ha proyectado una cuenta de explotación en la que se han estimado ocupaciones y precios medios en un flujo de caja a 10 años. Para dicha proyección, se han contrastado los datos estimados con proyecciones del operador, información de los informes de gestión e información histórica del hotel.



3 Valoración de los activos

Meliá Sevilla, Sevilla

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

5.3 Crecimiento de rentas

La RMG aumentará en base al IPC y la renta variable evolucionará también según el IPC a partir del cuarto año proyectado (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel se calcula sobre los ingresos, los gastos departamentales no se han tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

5.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta del último año a una rentabilidad de salida ponderada del 5,35%.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 7,12% como tasa de descuento ponderada, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

Meliá Sevilla, Sevilla

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

5.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,85%, en la fecha de valoración es de:

50.400.000 € *

(Cincuenta millones cuatrocientos mil euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 138,082 €.

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

Alegría Costa Ballena, Rota

3 Valoración de los activos

Alegría Costa Ballena, Rota

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en la Avenida Juan Carlos I, en el núcleo de población de Costa Ballena, entre las localidades de Rota y Chipiona, perteneciente a la provincia de Cádiz y, por tanto, a la comunidad autónoma de Andalucía.

Costa Ballena es un complejo vacacional consistente en dos fases. La primera fase del complejo, ya consolidada, pertenece al municipio de Rota, mientras que la segunda fase, actualmente en construcción, pertenece al municipio de Chipiona. Ambas fases crecen dentro de un campo de golf, estando divididas por un parque con dos lagos y un canal que los conecta.

1.2 Comunicaciones

Las comunicaciones por transporte privado son buenas ya que tiene acceso directo a la carretera Nacional A-491 que conecta directamente con las localidades de Rota y Chipiona y fácil acceso también a la autopista Sevilla-Cádiz AP-4.

Se encuentra a menos de 10km del puerto deportivo de Chipiona. Hay también a su alrededor distintos museos e iglesias para los visitantes.

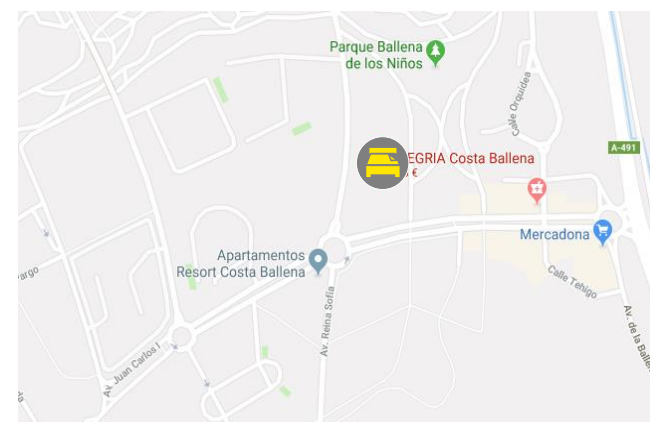
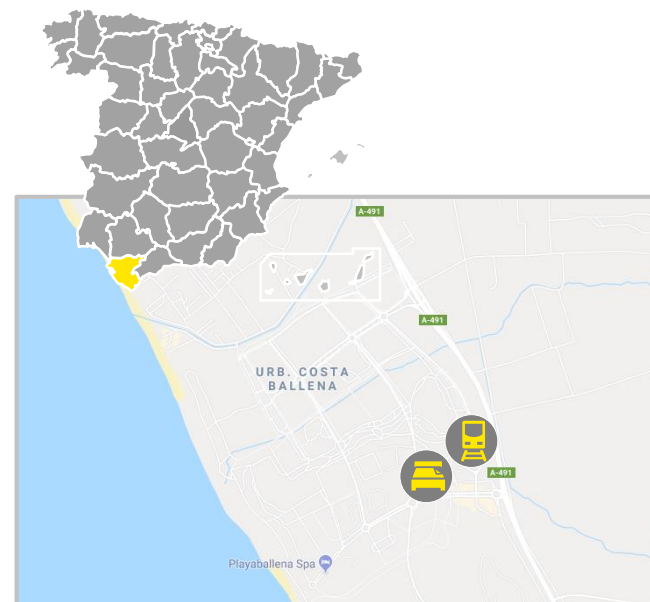
Ofrece un acceso rápido y fácil por autovía y autopista a los aeropuertos internacionales de Jerez, Sevilla y Málaga.

2. Alrededores

El inmueble se encuentra ubicado en la periferia del núcleo principal de Costa Ballena, situándose cerca de una zona de locales de restauración, supermercados y farmacias que hay en la zona.

Está a pocos metros de la estación de autobuses, de los parques y campos de golf y a un kilómetro de la playa (menos de 15 minutos a pie).

Localización del activo





3 Valoración de los activos

Alegría Costa Ballena, Rota

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

El Alegría Costa Ballena es un hotel de 4 estrellas que cuenta con 200 habitaciones distribuidas en seis plantas. Fue construido en 2001 y remodelado en 2017, y es un hotel destinado a familias con posibilidad de régimen todo incluido.

El hotel dispone de una zona de piscina en el exterior con tumbonas. Hay un miniclub, una zona de juegos para niños, una pista de pádel y conexión wifi. Además, en el hotel se admiten mascotas.

El hotel cuenta también con un local comercial alquilado a un tercero.

3.2 Capex histórico

El importe de capex que se ha ejecutado asciende a 5,4m€ (26,8k€ por habitación). La reforma se realizó entre febrero y julio de 2017. Se realizó una reforma integral de las habitaciones y se cambiaron instalaciones técnicas como las máquinas de aire acondicionado, además de la renovación de la piscina.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 7 de marzo de 2018. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Rota, Niger Global Plus S.L. es titular y tiene la participación total de un hotel de 4 estrellas ubicado en Rota. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	4 estrellas
# de habitaciones	200
Tipo de habitaciones	- Doble uso individual - Doble - Triple - Cuádruple
F&B	- Restaurante buffet - Bar lounge - Bar terraza
Parking	Sí
Instalaciones	- 2 piscinas - Miniclub - Ascensor - Animación - Comedor
Servicios	- Alquiler de automóviles - Wifi gratuito - Desayuno buffet - Lavandería - Habitación con instalaciones para personas con necesidades especiales - Admiten mascotas



3 Valoración de los activos

Alegría Costa Ballena, Rota

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en la Avenida Juan Carlos I, en el núcleo de población de Costa Ballena, entre las localidades de Rota y Chipiona, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja ("DFC").

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Niger Global Plus S.L. y Gestihoteles Matalascañas, S.L., con fecha 31 de enero de 2017, habiéndose subrogado Atom Hoteles Iberia, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad Gestihoteles Matalascañas, S.L. y los ingresos se han estimado en base al contrato firmado.

La renta bruta del Año 1 se divide en dos partes: renta mínima garantizada (RMG) y renta variable, calculada como la diferencia entre la renta bruta total y la renta mínima garantizada. En caso de que el importe de la renta bruta total sea inferior al de la RMG, se cobrará la RMG. Debido al trading positivo del hotel, estimamos que se percibirá una parte de renta variable.

Para el cálculo de la renta bruta total se ha proyectado una cuenta de explotación en la que se han estimado ocupaciones y precios medios en un flujo de caja a 10 años. Para ello, se han contrastado los datos estimados con proyecciones del operador, informes de gestión e información histórica del hotel.



3 Valoración de los activos

Alegría Costa Ballena, Rota

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.2.1 Ingresos de los locales comerciales

Como se ha mencionado anteriormente, el hotel cuenta con un local comercial que se alquila a terceros.

5.3 Crecimiento de rentas

La RMG y la renta del local comercial aumentarán en base al IPC y la renta variable evolucionará también según el IPC a partir del cuarto año proyectado (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel se calcula sobre los ingresos, los gastos departamentales no se han tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

5.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta del último año a una rentabilidad de salida ponderada del 6,67%.

La rentabilidad de salida aplicada al local comercial es 6,50%.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

Alegría Costa Ballena, Rota

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento (cont.)

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 8,38% como tasa de descuento ponderada, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

La tasa de descuento aplicada al local comercial es 8,34%

5.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,85%, en la fecha de valoración es de:

16.100.000 € *

(Dieciséis millones cien mil euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 80.500€.

En nuestra opinión, el valor de mercado del local comercial, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,85%, en la fecha de valoración es de:

100.000 € *

(Cien mil euros)

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

Santo Domingo, Madrid

3 Valoración de los activos

Santo Domingo, Madrid

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra en la calle San Bernardo, 1, en la ciudad de Madrid, capital de España y de la Comunidad Autónoma de Madrid. El inmueble se halla en el distrito Centro, una de las zonas más comerciales y turísticas de la capital. Madrid es la ciudad más poblada del país, con 3,2 millones de habitantes empadronados según datos del INE de 2017.

El motor económico de la ciudad es el sector servicios que representa más del 80% de la economía de la ciudad en el que destacan los servicios financieros y las actividades comerciales.

1.2 Comunicaciones

Las comunicaciones por transporte privado son buenas, encontrándose próximo a las salidas a las carreteras M-30, A-5 y A-6. El activo se encuentra en pleno centro de Madrid, a 700 m de la Puerta del Sol. Hay múltiples paradas de autobús y metro muy cercanas al activo, siendo la más cercana la parada de metro Santo Domingo.

La estación de Atocha se sitúa a 2,6km del activo y cuenta con conexión de tren con las líneas de cercanías así como trenes de media y larga distancia. El aeropuerto de Madrid-Barajas Adolfo Suárez está ubicado a 14,5km del activo.

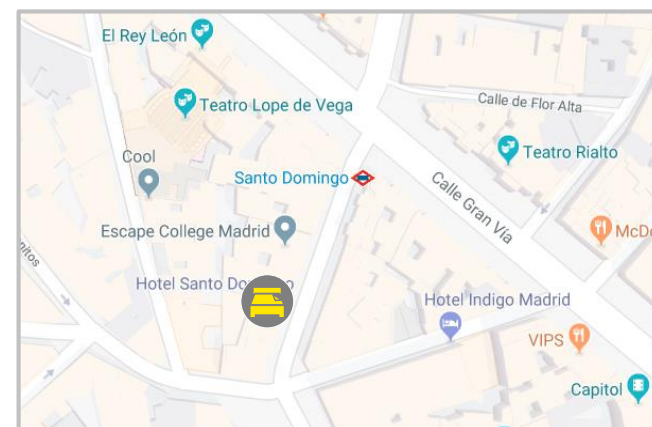
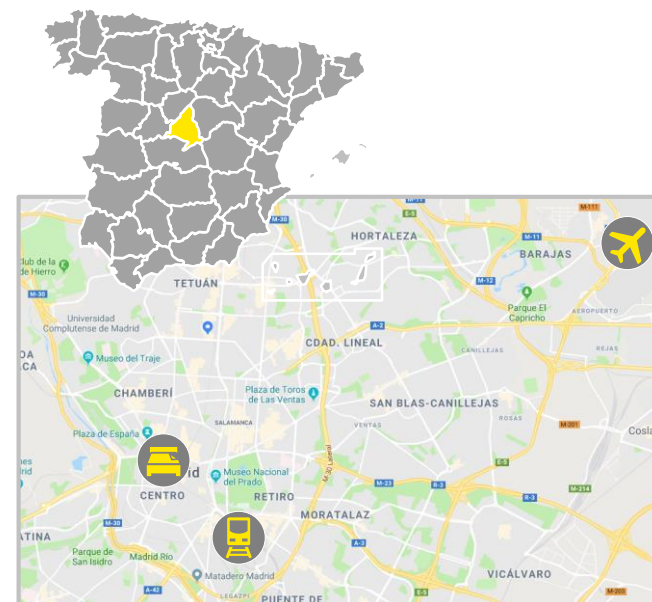
En cuanto a accesos por carretera, tiene buenas comunicaciones con las arterias principales de la ciudad, a pesar de que el tráfico es muy intenso en la zona.

2. Alrededores

La propiedad se encuentra en una calle de dos sentidos en el distrito Centro. La calle Gran Vía cruza con la calle en la que se encuentra el hotel, y es una de las principales arterias turísticas y comerciales de la ciudad, con numerosos restaurantes, bares y tiendas. El tránsito en la zona tanto de peatones como de vehículos privados y transporte público es muy alto.

El distrito Centro es una de las zonas más emblemáticas y conocidas de Madrid, reconocida por las múltiples opciones que ofrece de ocio y actividades culturales y lugares simbólicos.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

Santo Domingo, Madrid

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

El Santo Domingo, de 4 estrellas, se encuentra en la calle San Bernardo, 1, en pleno centro de Madrid, muy cerca de la concurrida Gran Vía. Está enfocado a una clientela principalmente turística que visitan la ciudad por ocio, compras y turismo, aunque tiene también un importante componente de clientes corporativos que llegan a la capital por motivos de trabajo. La mayoría de los clientes llegan con régimen de solo alojamiento, aunque existe también la opción de desayuno incluido.

Dispone de un total de 200 habitaciones distribuidas en dos edificios unidos, en las que se puede encontrar un diseño distinto entre unas y otras. En sus instalaciones destaca el Jardín Colgante, su piscina exterior, situada en la azotea y terraza, además de su restaurante y bar.

3.2 Capex histórico

En el hotel se están realizando trabajos parciales por parte del operador con cargos a la cuenta de reserva de FF&E que ascienden a 300k€.

No se ha realizado ninguna reforma integral, pero hay compromiso por parte del operador para llevar a cabo reformas puntuales, aunque en líneas generales el activo se encuentra en buen estado.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 6 de febrero de 2018. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Madrid Nº27, Servicios y Desarrollos Turísticos S.A. es titular y tiene la participación total de un hotel de 4 estrellas ubicado en Madrid. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando New Sanom, S.L.U. a través de la sociedad Valmy Management, S.L. como titular del 60% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	4 estrellas
# de habitaciones	200
Tipo de habitaciones	- Doble - Superior - Triple - Suite
F&B	- Restaurante - Bar de tapas - Coctelería - Bar terraza
Parking	Sí
Instalaciones	- Piscina - Centro de negocios - Terraza - Jardín
Servicios	- Servicio de alquiler de automóviles - Servicio de recepción 24 horas - Servicio de cambio de divisas - Caja de seguridad en recepción - Planchado y lavandería - Habitación con instalaciones para personas con necesidades especiales - Cambio de divisa - Guardería



3 Valoración de los activos

Santo Domingo, Madrid

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en la calle San Bernardo 1, Madrid, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja ("DFC").

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Valmy Management, S.L.U. y Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A., con fecha 30 de junio 2017. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A. y los ingresos se han estimado en base al contrato firmado.

La renta bruta del Año 1 se divide en dos partes: renta mínima garantizada (RMG) y renta variable, calculada como la diferencia entre la renta bruta total y la renta mínima garantizada. En caso de que el importe de la renta bruta total sea inferior al de la RMG, se cobrará la RMG. Debido al trading positivo del hotel, estimamos que todos los años se percibirá una parte de renta variable.

Para el cálculo de la renta bruta total se ha proyectado una cuenta de explotación en la que se han estimado ocupaciones y precios medios en un flujo de caja a 10 años. Para dicha proyección, se han contrastado los datos estimados con proyecciones del operador, información de los informes de gestión e información histórica del hotel.



3 Valoración de los activos

Santo Domingo, Madrid

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.3 Crecimiento de rentas

La RMG aumentará en base al IPC y la renta variable evolucionará también a partir del cuarto año proyectado (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel se calcula sobre los ingresos, los gastos departamentales no se han tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

5.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta del último año a una rentabilidad de salida ponderada del 5,01%.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 6,84% como tasa de descuento ponderada, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

Santo Domingo, Madrid

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,35%, en la fecha de valoración es de:

51.600.000 € *

(Cincuenta y un millones seiscientos mil euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 258.000 €.

Atom Hoteles Socimi, S.A., es propietaria del 60,0% del inmueble objeto de estudio. Por tanto, el valor del activo que corresponde a Atom es:

31.000.000 € *

(Treinta y un millones de euros)

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

Eurostars Rey Don Jaime, Valencia

3 Valoración de los activos

Eurostars Rey Don Jaime, Valencia

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en la Avenida de les Balears, 2, a escasos metros de la Ciudad de las Artes y las Ciencias de Valencia.

Valencia es la tercera ciudad más grande y poblada de España tras Madrid y Barcelona. Es la capital administrativa de la Comunidad Valenciana. La ciudad se sitúa en la desembocadura del río Turia, en la costa este de la Península Ibérica, frente al Golfo de Valencia en el mar Mediterráneo.

La ciudad de Valencia es conocida internacionalmente por su cultura, su turismo y su gastronomía.

1.2 Comunicaciones

Su situación próxima al Ciudad de las Artes y las Ciencias le proporciona una comunicación excelente, tanto por carretera como por calle. En concreto, se sitúa en la intersección de la Calle Eduard Boscá y la Avenida de les Balears, dos de los principales calles de la ciudad.

El hotel se encuentra a únicamente 12 minutos en coche de la Estación de Trenes Valencia-Joaquín Sorolla, a 20 minutos en coche de la Estación de Autobuses y a 24 minutos en coches del Aeropuerto de Valencia.

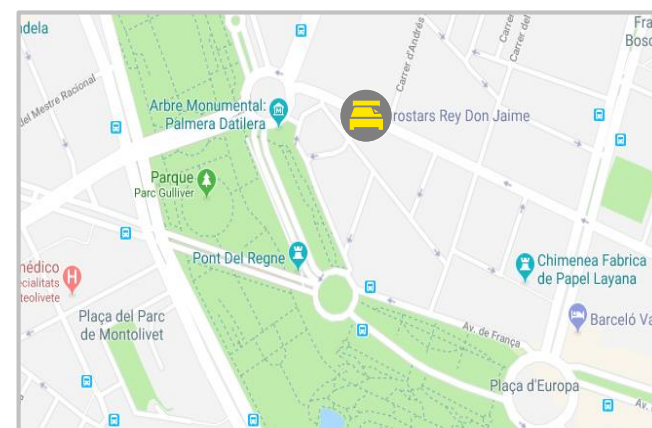
El activo se encuentra muy próximo a distintas paradas de la red de transporte público de la ciudad de Valencia y también al principal foco turístico de la ciudad. En concreto, el autobús local de la línea 19 para en la esquina del hotel y conecta con el centro de la ciudad y la playa.

2. Alrededores

El hotel Eurostars Rey Don Jaime se encuentra enfrente del Jardín del Turia y del Palacio de la Música de Valencia.

El hotel se halla a unos 15 minutos a pie de la Ciudad de las Artes y las Ciencias y a menos de 2km del paseo marítimo de Valencia y de las playas de Las Arenas y de la Malvarrosa.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

Eurostars Rey Don Jaime, Valencia

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

El hotel está justo frente al Palau de la Música, en pleno centro de Valencia. Sus 319 habitaciones del alojamiento son amplias, luminosas y elegantes. Las habitaciones han sido equipadas con baño privado, aire acondicionado, calefacción, televisión con conexión vía satélite, wifi, minibar, caja fuerte, plancha pantalones y amplios armarios.

En sus instalaciones, el huésped encontrará una piscina panorámica en la 7ª planta del hotel, un business center, un mostrador de información turística y venta de entradas, alquiler de coches, gimnasio, sauna, lavandería, caja fuerte y guardaequipajes.

Además, el hotel cuenta con 10 salas, dotadas de medios audiovisuales, en las que celebrar reuniones de empresa, congresos, etc. En el restaurante buffet se pueden degustar desayunos y cenas. Si se prefiere disfrutar de una cena a la carta, con platos de la gastronomía española e internacional, se puede optar por el Restaurante La Alacena.

3.2 Capex histórico

El importe de capex que se ha ejecutado asciende a 3,4m€ (10,8k€ por habitación). La reforma se realizó en dos fases, siendo la primera entre septiembre de 2015 y abril de 2016 (3,1m€) y la segunda entre enero de 2018 y marzo del mismo año (0,3m€).

Entre las dos fases se han cambiado el FF&E, instalaciones mecánicas entre las que se incluyen calderas y máquinas de aire acondicionado y la fachada del edificio.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 2 de febrero de 2018. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Valencia Nº14, Sherwood Management S.L. es titular y tiene la participación total de un hotel de 4 estrellas ubicado en Valencia. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	4 estrellas
# de habitaciones	319
Tipo de habitaciones	- Individuales - Dobles - Triples - Junior suite - Suite
F&B	- Restaurante - Bar cafetería
Parking	Sí
Instalaciones	- Business center - Salones para eventos - Piscina exterior
Servicios	- Servicio de alquiler de automóviles - Servicio de recepción 24 horas - Aire acondicionado - Conexión wifi - Servicios de lavandería-tintorería



3 Valoración de los activos

Eurostars Rey Don Jaime, Valencia

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en Avenida de les Balears 2, Valencia, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Sherwood Management, S.L. y Braide Management, S.L., con fecha febrero de 2015, habiéndose subrogado Atom Hoteles Iberia, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad Braide Management, S.L. y los ingresos se han estimado en base al contrato firmado.

La renta bruta del Año 1 se divide en dos partes: renta mínima garantizada (RMG) y renta variable, calculada como la diferencia entre la renta bruta total y la renta mínima garantizada. En caso de que el importe de la renta bruta total sea inferior al de la RMG, se cobrará la RMG. Debido al trading positivo del hotel, estimamos que todos los años se percibirá una parte de renta variable.

Para el cálculo de la renta bruta total se ha proyectado una cuenta de explotación en la que se han estimado ocupaciones y precios medios en un flujo de caja a 10 años. Para dicha proyección, se han contrastado los datos estimados con proyecciones del operador, información de los informes de gestión e información histórica del hotel.



3 Valoración de los activos

Eurostars Rey Don Jaime, Valencia

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.3 Crecimiento de rentas

La RMG aumentará en base al IPC y la renta variable evolucionará también según el IPC a partir del cuarto año proyectado (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel se calcula sobre los ingresos, los gastos departamentales no se han tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

5.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta del último año a una rentabilidad de salida ponderada del 5,35%.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 7,12% como tasa de descuento ponderada, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

Eurostars Rey Don Jaime, Valencia

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 1,85%, en la fecha de valoración es de:

27.200.000 € *

(Veintisiete millones doscientos mil euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 85.266 €.

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott General Álava, Vitoria

3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott General Álava, Vitoria

3 Valoración de los activos

4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en la Avenida Gasteiz, 79, en Vitoria-Gasteiz, Álava. Está situado en el centro histórico de la ciudad.

Vitoria es una ciudad española, capital de Álava y sede oficial del Parlamento y el Gobierno de la comunidad autónoma del País Vasco. Con 240.000 habitantes, es una ciudad intermedia, compacta, enclavada en un entorno de gran riqueza biológica y paisajística y con una elevada calidad de vida. Dispone de una amplia oferta residencial, comercial, educativa, sanitaria, cultural y deportiva. La propia ciudad y su entorno cuentan con numerosos puntos de interés natural, histórico y recreativo.

La economía alavesa ocupa el primer puesto (de 52 provincias) en cuanto a PIB per cápita (supera el 135% de la media de la UE), ranking que mantiene a lo largo de más de diez años.

1.2 Comunicaciones

Su localización en Avenida Gasteiz, una de las principales avenidas de la ciudad, y su cercanía al casco antiguo le proveen de buenas comunicaciones con la estación de tren, aeropuerto y servicios de transporte público urbano.

El hotel se encuentra a 8 minutos en coche de la Estación de Tren de la ciudad, a 9 minutos en coche de la Estación de Autobuses y a 15 minutos en coche del Aeropuerto de Vitoria.

En cuanto a su proximidad a la red de transporte público el hotel se encuentra conectado con las líneas 7, 1, 5 y 8.

2. Alrededores

El AC General Álava es un hotel de arquitectura urbana que se sitúa en el centro histórico de Vitoria. A una distancia de 2 minutos a pie se encuentra la Catedral de Santa María, el Museo de Ciencias Naturales de Álava y el de Bellas Artes. Y a cinco minutos, la zona de negocios de Vitoria para quienes llegan a hotel por viaje de negocios.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott General Álava, Vitoria

Dashboard

1 Resumen ejecutivo

2 Condiciones de mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

Se trata de un hotel de categoría 3 estrellas de arquitectura urbana que ofrece instalaciones tanto para viajes de negocios, como para estancias por ocio, principalmente turismo de fin de semana.

El AC General Álava se encuentra en un edificio construido en el año 1965 y cuenta con 10 plantas, una planta baja y un sótano. En el edificio hay 107 habitaciones de distintas tipologías: dobles e individuales estándar, superiores y junior suites. Todas con decoración actual, accesibilidad para personas con problemas de movilidad, minibar y aire acondicionado.

El hotel tiene un gimnasio en el sótano, un bar y un restaurante de cocina tradicional. La oferta gastronómica está orientada principalmente a comidas y cenas de negocios. El AC General Álava dispone de 5 salas de reuniones de distintas capacidades.

3.2 Capex histórico

El importe de capex que se ha ejecutado asciende a 0,2m€ (1,6k€ por habitación). La reforma se realizó entre enero y marzo de 2016. Se reformaron principalmente elementos estéticos en zonas comunes.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 18 de marzo de 2015. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Vitoria-Gasteiz N°1, Blaydon Investments S.L. es titular y tiene la participación total de un hotel de 3 estrellas ubicado en Vitoria-Gasteiz. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	3 estrellas
# de habitaciones	107
Tipo de habitaciones	- Estándar - Superior - Familiar
F&B	- Restaurante - Bar cafetería
Parking	Sí
Instalaciones	- Business center - Salones para eventos
Servicios	- Servicio de alquiler de automóviles - Servicio de recepción 24 horas - Aire acondicionado - Conexión wifi - Servicios de lavandería-tintorería



3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott General Álava, Vitoria

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en la Avenida Gasteiz, 79, en Vitoria-Gasteiz, Álava, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Blaydon investment, S.L. y AC Vitoria, S.L., con fecha 17 de julio de 2014 y adenda del 26 de julio de 2017, habiéndose subrogado Atom Hoteles Iberia, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad AC Vitoria, S.L. y los ingresos se han estimado en base al contrato firmado.

La renta bruta del Año 1 se divide en dos partes: renta mínima garantizada (RMG) y renta variable, calculada como la diferencia entre la renta bruta total y la renta mínima garantizada. En caso de que el importe de la renta bruta total sea inferior al de la RMG, se cobrará la RMG. Debido al trading positivo del hotel, estimamos que todos los años se percibirá una parte de renta variable.

Para el cálculo de la renta bruta total se ha proyectado una cuenta de explotación en la que se han estimado ocupaciones y precios medios en un flujo de caja a 10 años. Para ello, se han contrastado los datos estimados con proyecciones del operador, informes de gestión e información histórica del hotel.



3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott General Álava, Vitoria

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.3 Crecimiento de rentas

La RMG aumentará en base al IPC y la renta variable evolucionará también según el IPC a partir del cuarto año proyectado (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel se calcula sobre los ingresos, los gastos departamentales no se han tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

5.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta del último año a una rentabilidad de salida ponderada del 6,35%.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 8,12% como tasa de descuento ponderada, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

AC Hotel By Marriott General Álava, Vitoria

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 1,35%, en la fecha de valoración es de:

5.800.000 € *

(Cinco millones ochocientos mil euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 54.206 €.

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

AC Baqueira Ski Resort Autograph Collection, Baqueira

3 Valoración de los activos

AC Baqueira Ski Resort Autograph Collection, Baqueira

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El AC Baqueira Ski Resort Autograph Collection se encuentra situado en la Avenida Perimetral, en plena estación de esquí de Baqueira Beret, en el Pirineo de Lérida.

Baqueira Beret es la mayor estación de esquí de España, con una capacidad de transporte de 59.424 esquiadores por hora, una superficie para esquiar de 2.166 hectáreas, 157km de pistas pisadas, 7km de itinerarios, 7km de esquí de fondo y 1.010 metros de desnivel.

1.2 Comunicaciones

Pese a que el hotel no cuenta con servicio de transporte directo, los dos aeropuertos internacionales más cercanos son el de Toulouse, a 172km del hotel y el de Barcelona-El Prat, a 279km. Las ciudades de Zaragoza y Madrid se encuentran a c. 280km y c. 610km del activo.

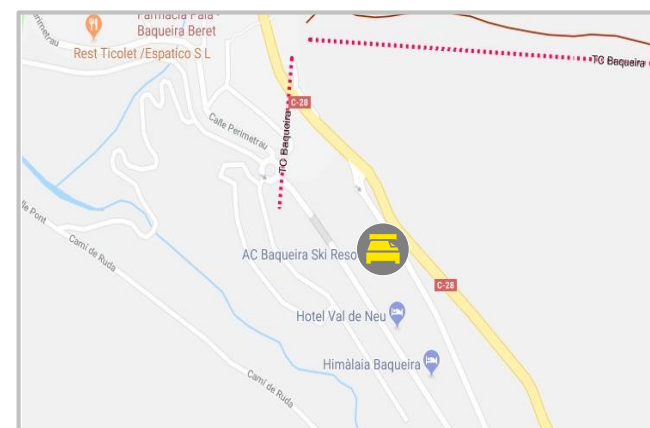
También se encuentra bien comunicado con las carreteras comarcales y estatales.

2. Alrededores

El hotel está a 50 metros del teleférico que sube a las pistas de esquí y muy cerca de los locales de ocio y comercio de la estación.

Los lugares de interés cercanos son: Vielha, a 14,6km; Arties, a 8,0km; y Montgarri, a 2,4km. En los alrededores se hallan también algunas de las principales cumbres del país, como Maladeta y Aneto.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

AC Baqueira Ski Resort Autograph Collection, Baqueira

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos
- 4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

El AC Baqueira Ski Resort Autograph Collection, situado en plena estación de esquí de Baqueira Beret, es un hotel de 5 estrellas. El hotel está orientado tanto para vacaciones de esquí y deportes de nieve en invierno, como para actividades en la naturaleza, en primavera, verano y otoño.

El hotel está orientado a un público de alto poder adquisitivo y cuenta con un elevado nivel de servicios. En total, el hotel dispone de 102 habitaciones de diferentes categorías: habitaciones de lujo, habitaciones en buhardilla, suites junior, familiares y dúplex en buhardilla. Las más grandes tienen comedor y sala de estar, todas ellas tienen posibilidad de cunas y camas supletorias, y están equipadas con área de estar, aire acondicionado, calefacción, caja de seguridad, minibar, baño con hidromasaje, teléfono, radio y conexión a internet. Son habitaciones amplias y de espacios abiertos, permitiendo la entrada de luz en la totalidad de la estancia.

Además, el hotel cuenta con un restaurante, Don Giovanni, de cocina italiana, un lounge bar, un Cigar bar y un Suite bar, orientados al descanso. También hay una sala de juegos, tienda y una zona de spa con bañeras de hidromasaje y servicio de masajes.

Adicionalmente, el activo cuenta con una residencia para sus empleados, donde hay 17 habitaciones dobles con baño, y un aparcamiento con 115 plazas.

3.2 Capex histórico

En los últimos años no se han llevado a cabo en el hotel ninguna inversión en capex relevante.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 30 de enero de 2018. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Vielha e Mijaran, Bukasa Gestión S.L. es titular y tiene la participación total de un hotel de 5 estrellas ubicado en Baqueira. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando New Sanom, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	5 estrellas
# de habitaciones	102
Tipo de habitaciones	- Suite dúplex - Suite - Familiar - De lujo - Triple - Superior
F&B	- Restaurante - Lounge bar - Cigar bar - Suite bar
Parking	Sí
Instalaciones	- Spa - Gimnasio - Espacio para eventos y reuniones
Servicios	- Lavandería - Sala de juegos - Servicio de habitación - Cambio de moneda extranjera - Prensa en el lobby - Cajas de seguridad - Cuidado de niños



3 Valoración de los activos

AC Baqueira Ski Resort Autograph Collection, Baqueira

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en la Avenida Perimetral, en plena estación de esquí de Baqueira Beret, en el Pirineo de Lérida, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja ("DFC").

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Bukasa Gestión, S.L. y AC Baqueira, S.L., con fecha 06 de junio de 2016, habiéndose subrogado New Sanom, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

Asimismo, nos hemos apoyado en la metodología de Comparación para la estimación del valor de mercado para el activo residencial y el aparcamiento de Baqueira. Esta metodología proporciona una indicación de valor mediante la selección de propiedades similares y, si procede, homogeneización de estos comparables en base a nuestro conocimiento del activo, el mercado local y la evidencia del mercado seleccionado.

La selección de comparables se realiza a través de activos disponibles en el mercado. Hemos considerado los precios de venta de ofertas existentes en el mercado y ponderado el precio de los comparables de acuerdo con las características específicas del producto en términos de condición, ubicación, superficie, etc.



3 Valoración de los activos

AC Baqueira Ski Resort Autograph Collection, Baqueira

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad AC Baqueira, S.L. y los ingresos se han estimado en base al contrato firmado.

La renta bruta del Año 1 se divide en dos partes: renta mínima garantizada (RMG) y renta variable, calculada como la diferencia entre la renta bruta total y la renta mínima garantizada. En caso de que el importe de la renta bruta total sea inferior al de la RMG, se cobrará la RMG. Debido al trading del hotel, no se prevé cobrar renta variable durante el período proyectado.

Para el cálculo de la renta bruta total se ha proyectado una cuenta de explotación en la que se han estimado ocupaciones y precios medios en un flujo de caja a 10 años. Para ello, se han contrastado los datos estimados con proyecciones del operador, informes de gestión e información histórica del hotel.

5.3 Crecimiento de rentas

La RMG aumentará en base al IPC y la renta variable también evolucionará según el IPC a partir del cuarto año proyectado (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel se calcula sobre los ingresos, los gastos departamentales no se han tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

AC Baqueira Ski Resort Autograph Collection, Baqueira

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

5.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta del último año a una rentabilidad de salida del 6,75%.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 8,59% como tasa de descuento en función de transacciones actuales de hoteles similares.

5.6 Valor de mercado del Hotel

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,35%, en la fecha de valoración es de:

14.400.000 € *

(Catorce millones cuatrocientos mil euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 141.176 €.

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.



3 Valoración de los activos

AC Baqueira Ski Resort Autograph Collection, Baqueira

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

9.7 Valor de mercado de la residencia de empleados

Como se ha mencionado anteriormente, el hotel cuenta con una residencia para empleados. Basándonos en un análisis de activos comparables de la zona podemos concluir que el valor de mercado del €/m² en la zona donde se ubica el activo es de 3.721€. Aplicamos un descuento del 25,0% por estado de conservación del inmueble respecto a las propiedades comparables.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la residencia para empleados, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,35%, en la fecha de valoración es de:

1.300.000 €

(Un millón trescientos mil euros)

9.8 Valor de mercado del aparcamiento

El hotel cuenta también con un aparcamiento con 115 plazas. Basándonos en un análisis de activos comparables de la zona podemos concluir que el valor de mercado unitario de las plazas de garaje asciende a 22,9k€.

En nuestra opinión, el valor de mercado de las plazas de aparcamiento, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,35%, en la fecha de valoración es de:

2.600.000 € *

(Dos millones seiscientos mil euros)

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

Valoración de los activos

Ibersol Antemare Spa, Sitges

3 Valoración de los activos

Ibersol Antemare Spa, Sitges

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

1. Localización

1.1 Descripción general

El Ibersol Antemare Spa se encuentra en la localidad de Sitges, una población de la provincia de Barcelona (Cataluña) que destaca a nivel internacional por el atractivo turístico de sus playas, el buen tiempo y la gran cantidad de ocio que es posible encontrar en cualquiera de sus calles, especialmente durante la noche.

El establecimiento cuenta con espacios privados en los que poder llevar a cabo eventos. El hotel está dirigido en exclusiva para público adulto (mayores de 18 años).

1.2 Comunicaciones

El hotel se encuentra situado en la Avenida Mare de Déu de Monserrat, 48, en segunda línea de playa. Su proximidad a la principal calle de Sitges, el Passeig de Vilanova, y al Paseo Marítimo hace que su acceso tanto por coche como andando sean excelentes.

El hotel se encuentra a 30 minutos en coche del Aeropuerto del Prat de Barcelona y a 9 minutos en coche de la estación de trenes de Sitges.

En cuanto a las comunicaciones con la red de transporte público, éstas son excelentes ya que, al estar próximo a las principales calles de la localidad, cuenta con paradas de autobús y taxi próximas al activo.

2. Alrededores

Un alto porcentaje de los turistas lo hacen atraídos por las playas de la Costa Dorada. Igualmente, los alrededores del hotel ofrecen un elevado número de restaurantes, bares y discotecas.

Para el turismo más cultural, la localidad también dispone de museos y diversas construcciones arquitectónicas de interés en el centro de la ciudad.

Localización del activo





3 Valoración de los activos

Ibersol Antemare Spa, Sitges

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

3. Descripción del activo

3.1 Descripción general

Este hotel de 4 estrellas se encuentra en una zona residencial arbolada a una manzana de la playa y a 1,6km de la estación de tren de Sitges y del museo Cau Ferrat, en la antigua casa del pintor Santiago Rusiñol.

Tiene habitaciones minimalistas de estilo moderno con balcones y terrazas con wifi gratis, televisiones de pantalla plana y minibares. Algunas tienen vistas a la piscina y las suites también incluyen salas de estar independientes.

Dispone de un restaurante con solárium y mesas al lado de la piscina, así como un bar de estilo clásico. Además, dispone de jardines con piscina exterior y un centro de talasoterapia que ofrece tratamientos de spa.

3.2 Capex histórico

El importe de capex que se ha ejecutado asciende a 2,5m€ (21,8k€ por habitación). Todo fue ejecutado por el anterior propietario y se realizó entre noviembre de 2014 y marzo de 2015.

Se llevó a cabo una reforma completa de las habitaciones, se reformaron las zonas comunes y hubo una renovación de instalaciones mecánicas entre las que se encuentra la instalación de nuevas máquina de aire acondicionado.

4. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad, fechada el 18 de diciembre de 2017. De acuerdo con el Registrador de la Propiedad de Sitges, Nuzzi Investments S.L. es titular y tiene la participación total de un hotel de 4 estrellas ubicado en Sitges. No se han tenido en cuenta las cargas para la realización de esta valoración.

De acuerdo a la documentación proporcionada por el Cliente, se ha realizado una reorganización societaria entre mediados de junio y principios de julio de 2018, quedando Atom Hoteles Iberia, S.L.U. como titular del 100% del Hotel.

Descripción

Descripción general del activo	
Categoría	4 estrellas
# de habitaciones	116
Tipo de habitaciones	- Avantgarde - Deluxe
F&B	- Restaurante - Gastro bar
Parking	Sí
Instalaciones	- Centro wellness - Piscina - Solárium - Auditorio
Servicios	- Aire acondicionado/calefacción - Alquiler de bicicletas - Recepción 24 horas - Consigna - Lavandería - Máquina vending - Información turística - Centro de talasoterapia



3 Valoración de los activos

Ibersol Antemare Spa, Sitges

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del hotel ubicado en Avenida Mare de Déu de Monserrat 48, Sitges, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito entre Nuzzi Investments, S.L. y Che Prendi, con fecha 15 de enero de 2015, habiéndose subrogado Atom Hoteles Iberia, S.L.U., actual propietario del activo a fecha de valoración. Hemos realizado una proyección operativa del activo a 10 años para analizar las coberturas de la renta y estudiar los ingresos sobre los cuales se calcula el tramo variable de la misma.

5.2 Ingresos totales

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad Che Prendi. Y los ingresos se han estimado en base al contrato firmado. En 2025, al finalizar el contrato, se estima un crecimiento de la renta bruta total tras la entrada de un nuevo operador con unas condiciones actualizadas y conformes al mercado.

La renta bruta del Año 1 se divide en dos partes: renta mínima garantizada (RMG) y renta variable, calculada como la diferencia entre la renta bruta total y la renta mínima garantizada. En caso de que el importe de la renta bruta total sea inferior al de la RMG, se cobrará la RMG. Debido al trading positivo del hotel, estimamos que todos los años se percibirá una parte de renta variable.

Para el cálculo de la renta bruta total se ha proyectado una cuenta de explotación en la que se han estimado ocupaciones y precios medios en un flujo de caja a 10 años. Para ello, se han contrastado los datos estimados con proyecciones del operador, los informes de gestión e información histórica del hotel.



3 Valoración de los activos

Ibersol Antemare Spa, Sitges

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos
- 4 Anexos

5.3 Crecimiento de rentas

La RMG aumentará en base al IPC y la renta variable evolucionará también según el IPC a partir del cuarto año proyectado (ver Tabla 1).

5.4 Gastos de la propiedad

Debido a que la renta del hotel se calcula sobre los ingresos, los gastos departamentales no se han tenido en cuenta en nuestra proyección. Sin embargo, hemos realizado una proyección operativa completa para estudiar la cobertura de la renta, uno de los factores analizados para estipular la tasa de descuento.

IBI y seguros

De la renta bruta se han descontado todos los costes de la propiedad atribuibles al arrendador por contrato, como los gastos por IBI, seguros, etc.

Capex de mantenimiento

Se ha estimado un capex de mantenimiento para cualquier contingencia que pueda surgir durante el periodo proyectado del 3,0% anual de la renta bruta total.

5.5 Capex de inversión

En el Año 8 de nuestra proyección, al término del contrato con el actual arrendatario, se estima la entrada de un nuevo operador de características similares. Para este cambio de operador, se ha proyectado una inversión en capex de 1,2m€ (10,3k€ por habitación) a cargo del arrendador.

5.6 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a 10 años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta del último a una rentabilidad de salida ponderada del 6,38%.

Tabla 1: IPC a largo plazo

Año	IPC
2018	1,6%
2019	1,6%
2020	1,8%
2021	1,9%
2022	1,9%
Desde 2023	1,8%

Fuente: Fondo Monetario Internacional



3 Valoración de los activos

Ibersol Antemare Spa, Sitges

- Dashboard
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Condiciones de mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Anexos

5.6 Rentabilidad de salida y tasa de descuento (cont.)

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 8,10% como tasa de descuento ponderada, en función de transacciones actuales de hoteles similares. Los flujos de la renta mínima garantizada y los de la renta variable se han descontado a tasas diferentes, teniendo en cuenta una prima sobre la percepción del riesgo asociado a los flujos variables.

5.7 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad, una vez descontado unos costes de adquisición de 2,35%, en la fecha de valoración es de:

10.000.000 € *

(Diez millones de euros)

El valor de mercado por habitación equivale a 86.207 €.

(*) Valores redondeados a la cienmilésima de millar.

4

Anexos



Anexo 1

Supuestos Generales



4 Anexos

Supuestos Generales

Dashboard
1 Resumen ejecutivo
2 Condiciones de mercado ...
3 Valoración de los activos
4 Anexos

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en los Títulos de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que las propiedades se vendería libre de las mismas.
2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de las propiedades y que la misma, es veraz, completa y correcta.
3. Que la información urbanística proporcionada por Atom es correcta. Resaltamos que a efectos de valoración, se ha confiado en la información facilitada sobre el estado de desarrollo urbanístico de los activos y no se han realizado en ningún caso comprobaciones en las correspondientes administraciones municipales. Entendemos así que las propiedades cuentan con todas las licencias y permisos urbanísticos necesarios.
4. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
5. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades.
6. Que los activos se encuentran en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes de los edificios que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que las inspecciones realizadas de las propiedades y el presente informe no constituyen un estudio estructural de las propiedades ni comprobación del estado técnico de sus servicios.



4 Anexos

Supuestos Generales

[Dashboard](#)[1 Resumen ejecutivo](#)[2 Condiciones de mercado ...](#)[3 Valoración de los activos](#)[4 Anexos](#)

7. Que las propiedades están conectadas o pueden estar conectadas sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
8. Que los edificios no han sido contraídos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.
10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
11. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
12. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de las propiedades.

Acerca de EY

EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, asesoramiento en transacciones y consultoría. Los análisis y los servicios de calidad que ofrecemos ayudan a crear confianza en los mercados de capitales y las economías de todo el mundo. Desarrollamos líderes destacados que trabajan en equipo para cumplir los compromisos adquiridos con nuestros grupos de interés. Con ello, desempeñamos un papel esencial en la creación de un mundo laboral mejor para nuestros empleados, nuestros clientes y la sociedad.

EY hace referencia a la organización internacional y podría referirse a una o varias de las empresas de Ernst & Young Global Limited y cada una de ellas es una persona jurídica independiente. Ernst & Young Global Limited es una sociedad británica de responsabilidad limitada por garantía (company limited by guarantee) y no presta servicios a clientes. Para ampliar la información sobre nuestra organización, entre en ey.com.

© 2018 E&Y Servicios Corporativos, S.L.

Todos los derechos reservados.

ANEXO VI. Servicios a prestar a la Sociedad por el Gestor Socimi

A continuación figuran los servicios que prestará el Gestor Socimi a la Sociedad y su Grupo al amparo del Contrato de Dirección y Gestión Estratégica:

- (a) Colaboración en el proceso de admisión a cotización en el MAB-SOCIMI.
- (b) Revisión de los planes estratégicos y financieros presentados y elaborados por el Gestor de Negocio con carácter mensual, trimestral y anual.
- (c) Asistencia al Consejo de Administración y, en su caso, a la dirección en el cumplimiento de sus deberes, incluyendo la provisión de soporte informativo para la toma de decisiones.
- (d) Asistencia y participación activa en la búsqueda y evaluación de financiación para la ejecución de la Estrategia de Inversión descrita en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo;
- (e) Revisión del plan de negocio y presupuestos formulado por el Gestor de Negocio y, en caso de que no dé su visto bueno a la propuesta, elaboración de un informe justificativo indicando los motivos del rechazo y de un informe de recomendaciones.
- (f) Dirección y gestión estratégica de la Sociedad.
- (g) Asesoramiento en la política de colocación de capital de la Sociedad entre los inversores de banca privada del Gestor Socimi, identificando oportunidades de inversiones entre sus clientes con expectativas acordes con los planes de la Sociedad y coordinación de la colocación.
- (h) Representación de los inversores de su cartera de banca privada en el acompañamiento de las inversiones de la Sociedad, así como relación e interlocución con ellos durante el periodo de inversión en la Sociedad.
- (i) Asesoramiento en operaciones de ampliación de capital de la Sociedad, análisis de las alternativas estratégicas, pre-sondeos de mercado, identificación de inversores y asesoramiento en la colocación del capital incrementado de la Sociedad entre los clientes de banca privada del Gestor Socimi y coordinación de la operación.
- (j) Gestión e incluso subcontratación de servicios de asesoramiento jurídico, legal y contable, incluida la contratación de abogados. A efectos aclaratorios, se hace constar que el coste de esta subcontratación será satisfecho por la Sociedad.
- (k) Revisión de los planes específicos elaborados por el Gestor Inmobiliario para la gestión, supervisión y control, por activo o grupo de activos.
- (l) Revisión y seguimiento de la política de inversiones y desinversiones llevadas a cabo por el Gestor Inmobiliario, análisis y elaboración de un informe sobre las desviaciones asociadas a los proyectos ejecutados o propuestos por el Gestor de Negocio, para su presentación al Consejo de Administración.
- (m) Revisión y seguimiento de la cuantificación de las inversiones y del cálculo de necesidades financieras o rentabilidades esperadas propuestas por el Gestor de Negocio.
- (n) Análisis de las siguientes propuestas planteadas por el Consejo de Administración y elaboración, en su caso, de un informe justificativo:
 - i. Solicitud del Consejo de Administración al Gestor de Negocio para que éste designe a uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.
 - ii. Acuerdo del Consejo de Administración para que la Sociedad invierta en activos siguiendo unos criterios de inversión distintos a los descritos en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo.

- iii. Acuerdo de la Sociedad de llevar a cabo cualquier tipo de estructura societaria de inversión, incluyendo *joint ventures* y adquisiciones de participaciones de control conforme a lo establecido en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo.
 - iv. Acuerdo de la Sociedad de modificar la política y los criterios de apalancamiento establecidos en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo.
 - v. Acuerdo del Consejo de Administración en virtud del cual se vaya a autorizar al Gestor de Negocio a realizar alguno de los servicios que guarden relación con las materias que requieren autorización previa (relacionadas en el Contrato de Gestión de Negocio), y ello con independencia de que se encuentren recogidos en un plan de negocio aprobado.
 - vi. Acuerdo del Consejo de Administración en virtud del cual la Sociedad vaya a llevar a cabo proyectos específicos, tales como proyectos de llave en mano, *project management*, *project monitoring*, y otras actuaciones específicas tales como proyectos con trabajo de desarrollo e inversión pendiente, ya sea de obra nueva, rehabilitación, acondicionamiento de activos que pongan en valor activos propiedad de la Sociedad y del Grupo.
- (o) Seguimiento de los procesos de inversión y desinversión de activos.
 - (p) Gestión de la comunicación corporativa de la Sociedad.
-

ANEXO VII. Servicios a prestar a la Sociedad por el Gestor de Negocio

A continuación figuran los servicios que prestará el Gestor de Negocio a la Sociedad y su Grupo al amparo del Contrato de Gestión de Negocio:

Servicios relativos a la dirección y administración societaria

- (a) Elaboración y presentación de planes estratégicos y financieros con carácter trienal y revisión anual de los mismos.
- (b) Asistencia al Consejo de Administración y, en su caso, a la dirección en el cumplimiento de sus deberes, incluyendo la provisión de soporte informativo para la toma de decisiones.
- (c) Gestión e incluso subcontratación de los servicios necesarios para la atención de oficinas, instalaciones y equipos (mantenimiento, limpieza, seguridad, etc.) para el caso de que fuera necesario.
- (d) Domiciliación de la Sociedad en el domicilio social del Gestor de Negocio.
- (e) Gestión de proveedores, seguimiento y preparación de las órdenes de pago de las facturas de los proveedores y otros gastos de la Sociedad, así como la expedición de facturas, recibos y toda clase de documentos mercantiles y comerciales.
- (f) Control, gestión y seguimiento de la caja y las cuentas bancarias de la Sociedad, así como la preparación de las conciliaciones bancarias mensuales.
- (g) Llevanza y custodia de documentos, actas, libros, archivos y pormenores en su más amplio sentido, incluidos los contables y los exigidos por la Legislación Laboral y Tributaria, así como la gestión y contratación de los servicios necesarios para protocolización y registro.
- (h) Llevanza de la gestión tributaria. Elaboración y presentación de liquidaciones de toda clase de tributos, incluidos la supervisión y el control de pagos en la fecha de pago de los impuestos trimestrales retenidos, declaraciones de IVA, y otros impuestos locales.
- (i) Gestión e incluso subcontratación de servicios de asesoramiento jurídico, legal fiscal, laboral y contable, incluida la contratación de abogados y procuradores. A efectos aclaratorios, se hace constar que el coste de subcontratación será satisfecho por la Sociedad.
- (j) Gestión y organización de la llevanza de la contabilidad social, así como la presentación a los órganos competentes de la Sociedad de los presupuestos de auditores de cuentas.
- (k) Gestión de los programas informáticos necesarios para la gestión y funcionamiento de la Sociedad.
- (l) Asistir al auditor de la Sociedad a la ejecución de sus funciones.
- (m) Gestión del tratamiento de datos de los contratos suscritos por la Sociedad con terceras partes con el fin de permitir la expedición de las facturas y su monitorización.
- (n) Gestión de cobros y seguimiento de impagados.

Servicios específicos relacionados con la actividad de la Sociedad

Todas las inversiones se llevarán a cabo de forma que se permita a la Sociedad cumplir con el régimen de SOCIMI.

I. Con carácter general

- (a) Colaboración en el proceso de admisión a cotización en el MAB-SOCIMI y asistencia a la Sociedad, en colaboración con el Asesor Registrado, en las obligaciones de aquella en cuanto a sociedad cotizada.

- (b) Cuantificación de las inversiones, cálculo de necesidades financieras o rentabilidades esperadas.
- (c) Formulación del plan de negocio y presupuestos.
- (d) Gestión y contratación de valoraciones, en particular, tasaciones de activos inmobiliarios y *due diligence* comercial, legal y técnica, incluida la contratación de abogados para la negociación y cierre de los procesos de inversión.
- (e) Gestión de la contratación de pólizas de seguro de Responsabilidad Civil, daños materiales, pérdida de beneficios y D&O.
- (f) Gestión de los procesos de inversión y desinversión de activos.
- (g) Custodia de los títulos de propiedad y documentación técnica y jurídica relacionada con cada activo y los contratos de arrendamiento y explotación asociados.
- (h) Gestión del pago de impuestos y tributos.

II. Gestión comercial

- (a) En relación con los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad, entre otros:
 - (i) Elaboración del modelo de contrato de arrendamiento aplicable a los activos de la Sociedad, formalización y seguimiento de los contratos de arrendamiento, sus posibles novaciones, resoluciones o acuerdos complementarios de todo tipo. Sin perjuicio de lo anterior, las partes acuerdan que el Gestor de Negocio podrá, en beneficio de la Sociedad, de manera extraordinaria y caso por caso, externalizar en un tercero profesional estos servicios respecto del modelo de contrato de arrendamiento o respecto de aquellos contratos más relevantes para la Sociedad (con tal de que los honorarios del tercero hayan sido considerados en el presupuesto vigente).
 - (ii) Proporcionar la facturación mensual del alquiler (incluyendo, si fuera de aplicación, el cálculo de la renta variable), todos los gastos por servicios, honorarios y cantidades adeudadas en virtud de los contratos de arrendamiento, recogiendo tales cantidades y asegurándose de que están depositadas en la cuenta bancaria designada por la Sociedad. La facturación puede ser auditada por un tercero a solicitud de la Sociedad (a expensas de la misma). Todas las facturas emitidas y recibidas deben ser proporcionadas a la Sociedad dentro de los primeros 5 días después del final del mes en el que dichas facturas se emitan o reciban.
 - (iii) Actualización de la renta y cantidades adeudadas por los arrendatarios.
 - (iv) El cálculo, la factura y el cobro de las liquidaciones anuales de los gastos de mantenimiento y funcionamiento de los activos.
 - (v) Auditar y supervisar el cumplimiento de todas las obligaciones a las que se ven sujetos los arrendatarios en virtud de los contratos de arrendamiento y explotación (seguros, licencias, garantías, etc.), y seguimiento de los *KPIs* (renta y tasa de esfuerzo si es posible), detección de riesgos, y búsqueda de posibles mejoras (*asset management* y control de gestión).
 - (vi) Suministrar trimestralmente un archivo actualizado que contenga los detalles de los contratos de arrendamiento o cualquier otro acuerdo que pudiera haber sido ejecutado.
 - (vii) Mantener a la Sociedad y al Gestor Socimi informados sobre las tasas de recaudación y la antigüedad de la deuda, dando una descripción mensual detallada de los retrasos y los arrendatarios morosos.
 - (viii) Informar, y en todo caso siempre que sea solicitada por la Sociedad o por el Gestor Socimi, del estado de los activos que puedan quedarse vacantes, los posibles nuevos arrendatarios, las cifras de evaluación y todos los demás datos considerados necesarios por la Sociedad y el Gestor Socimi.
-

- (ix) Proporcionar pronósticos de la tesorería sobre una base mensual que detalle los próximos seis meses de gasto (CAPEX), gastos de explotación y otros flujos de caja (pagos de impuestos mensuales o quincenales y devoluciones y retornos de IVA trimestrales).
- (x) Coordinar y preparar los pagos a realizar por la Sociedad, quien en todo caso será la encargada de autorizar dichos pagos.
- (xi) Colaborar con la contabilidad y las normas de cumplimiento interno, así como con todos los requisitos de información necesarios como, por ejemplo, cuentas anuales de gestión, cuentas anuales, depósito de documentos, etc...
- (xii) Búsqueda activa de arrendatarios para aquellos inmuebles que hayan quedado desocupados de acuerdo con el plan de negocio aprobado, así como con los estándares de comercialización y con los términos y condiciones del contrato de arrendamiento modelo que, en su caso, la Sociedad apruebe.
- (xiii) Administrar, en su caso, las cesiones de arrendamientos y subarrendamientos.
- (xiv) Contratar abogados y procuradores para, en su caso, iniciar los correspondientes procedimientos de desahucio o de reclamación de cantidades adeudadas.
- (xv) Realizar las siguientes actuaciones que no requerirán aprobación previa de la Sociedad ni del Gestor Socimi:
 - 1. Formalizar adendas de bonificación de rentas incluidas en el plan de negocio y en el presupuesto aprobado.
 - 2. Negociar aportaciones a CAPEX por la Sociedad hasta un máximo del 1% del valor de activo en cuestión.
 - 3. Gestionar las fianzas y garantías adicionales.
 - 4. Contratar servicios cuyos costes operacionales estén previamente aprobados en el plan de negocio y en el presupuesto (operacional y financiero), siempre y cuando no se supere el importe aprobado en su conjunto.
 - 5. Contratar inversiones cuyos costes estén previamente aprobados en el plan de negocio y en el presupuesto, siempre y cuando no se supere el importe aprobado en su conjunto, y se aseguren buenas prácticas y precio de mercado en la contratación de un determinado proveedor.
- (xvi) Representar a la Sociedad ante las autoridades públicas, proveedores y terceros, así como llevar a cabo las negociaciones necesarias, en coordinación con la Sociedad.
- (xvii) Coordinar el depósito de garantías proporcionadas por los arrendatarios (fianzas y cualesquiera otras garantías adicionales), así como las devoluciones y actualizaciones cuando sea posible y gestionar con el organismo estatal, autonómico o regional competente las liquidaciones de las fianzas legales derivadas de los contratos de arrendamiento.
- (xviii) Gestionar la obtención por empresas profesionales de los certificados energéticos y actualización de los mismos.

Sin perjuicio de lo anterior, no será necesario someter las actuaciones anteriores a la aprobación de la Sociedad en caso de que (i) estuvieran incluidas en el plan de negocio o el presupuesto aprobado por el Consejo de Administración o (ii) implicarán la realización de cualquier acción que supongan una desviación de la correspondiente partida por activo y por año del plan de negocio o del presupuesto igual o inferior a 5%.

El Gestor de Negocio deberá enviar una notificación por escrito a cualquier arrendatario que esté incumpliendo sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento correspondiente, tan

pronto como el Gestor de Negocio estime conveniente. Si el arrendatario no subsana el incumplimiento dentro del plazo establecido en la primera notificación, el Gestor de Negocio lo comunicará a la Sociedad y al Gestor Socimi, los cuales deberán al confirmar al Gestor de Negocio los siguientes pasos a seguir.

- (b) En relación a actuaciones que fueran necesarias para la buena conservación y mantenimiento de los activos inmobiliarios de la Sociedad, entre otras:
 - (i) Coordinar con los arrendatarios cualquier obra que necesiten llevar a cabo (obras de acondicionamiento de los locales arrendados) y se asegurará de que tales obras se llevan a cabo de conformidad con las disposiciones de los contratos de arrendamiento y las leyes aplicables (incluyendo, aunque sin limitación, salud, seguridad y medio ambiente) y en su caso de conformidad con los reglamentos internos y los estatutos.
 - (ii) llevar a cabo las acciones necesarias para garantizar que los activos se mantienen en buen estado. Para ello, el Gestor de Negocio deberá consensuar con la Sociedad un estándar de calidad, supervisar la contratación de los servicios de seguridad, limpieza, jardinería, otros contratos de terceros celebrados en relación con el mantenimiento de los activos, realizar un seguimiento de los servicios prestados por los terceros contratados para las funciones más arriba descritas, así como vigilar el cumplimiento por los arrendatarios de sus funciones de mantenimiento en virtud de los contratos de arrendamiento y control de planes de emergencia y simulacros.
 - (iii) Mantener a la Sociedad informada de cualquiera de las obras y acciones de mantenimiento realizadas por los arrendatarios o que deban ser llevadas a cabo por la Sociedad, así como proporcionar cualquier documentación de apoyo necesaria.

III. Gestión de activos inmobiliarios

- (a) Gestión o supervisión de los servicios de administración de los activos hoteleros, en manos propias o delegados contractualmente en los arrendatarios, necesarios para la debida custodia y protección física de los inmuebles: mantenimiento preventivo o correctivo, etc...
- (b) Búsqueda y selección de activos para el cumplimiento del plan de negocio de la Sociedad.
- (c) Asesoramiento en la política de inversiones y desinversiones, y análisis de riesgos asociados a cada proyecto y a cada arrendatario. Realización de los informes previos a las adquisiciones:
 - (i) Análisis previos para seleccionar los activos más idóneos según el criterio de inversión.
 - (ii) *Due diligence* comercial, legal y técnica, incluida la contratación de abogados.
 - (iii) Gestión y contratación de informes de valoración realizados por un tercero independiente en relación con los activos analizados, para su presentación por el Comité de Inversiones al Consejo de Administración
 - (iv) Elaboración de recomendaciones.

Registros, cuestiones fiscales y Gestión de Tesorería

I. Registros

- (a) Todos los registros, documentos, cuentas o contratos relacionados con la gestión de activos por parte del Gestor de Negocio y la prestación de los servicios, junto con todas las facturas, correspondencia y documentación complementarias, salvo que la Sociedad disponga lo contrario, deberán guardarse de modo seguro en las oficinas del Gestor de Negocio (o en las oficinas de los abogados nombrados en nombre de la Sociedad) y estarán disponibles (o lo estarán los extractos pertinentes) en todo momento, previa notificación con la suficiente
-

antelación al Gestor de Negocio, para que la Sociedad o sus representantes pueda inspeccionarlos, auditarlos y copiarlos (lo que la Sociedad tendrá derecho a hacer en cualquier momento y cuando lo estime conveniente).

- (b) Durante la vigencia del Contrato de Gestión de Negocio y durante, como mínimo 6 meses a partir de su terminación, el Gestor de Negocio, por cuenta propia, deberá mantener o encargarse de que se mantengan los registros y libros de contabilidad de la Sociedad y su Grupo completos y apropiados en los que se registrarán de manera precisa y completa todas las operaciones y otros asuntos relacionados con la actividad de la Sociedad y su Grupo que normalmente se registran en dichos registros y libros de contabilidad en caso de actividades de naturaleza similar. Los registros y libros de la Sociedad y su Grupo se mantendrán de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en España o en la jurisdicción que sea de aplicación a la entidad del Grupo correspondiente.

II. Cuestiones Fiscales

El Gestor de Negocio deberá entregar con carácter inmediato toda la información que soliciten los contables de la Sociedad y su Grupo que les permita a éstos elaborar los informes y declaraciones de impuestos de la Sociedad y su Grupo.

III. Gestión de Tesorería

El Gestor de Negocio deberá cumplir con las obligaciones estipuladas en relación con los procedimientos de gestión de tesorería en el Contrato de Gestión de Negocio.

Servicios Sometidos a Autorización Previa

Son los servicios del Gestor de Negocio que guarden relación con cualquiera de las materias relacionadas a continuación, y requerirán autorización previa del Consejo de Administración de la Sociedad o de su Grupo (con la previa aprobación del Comité de Inversiones), o de la Junta General de Accionistas en el caso de que su autorización fuera legalmente exigible (con independencia de que se encuentren recogidos en el plan de negocio y el presupuesto aprobado):

- (a) la adquisición o la transmisión por cualquier título de los activos hoteleros de la Sociedad. Las propuestas de adquisición de los activos presentadas por el Gestor de Negocio no podrán ser denegadas por el Gestor Socimi si cumplieran con los criterios de inversión y apalancamiento previstos en la Estrategia de Inversión descrita en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo o en el plan de negocio vigente en cada momento;
 - (b) situaciones y operaciones que pudieran dar origen a una situación de conflicto de intereses con la Sociedad en relación con el Gestor de Negocio o una persona vinculada al mismo, así como cualquier sociedad controlada o en cuya gestión activa participe el Gestor de Negocio o una persona vinculada al mismo (incluida cualquier operación con terceros en virtud de la cual el Gestor de Negocio o una persona vinculada al mismo tenga derecho a percibir cualquier contraprestación). Sin perjuicio de lo anterior, no será necesario la previa autorización del Consejo de Administración para aquellas situaciones y operaciones que puedan dar origen a una situación de conflicto de interés, cuando se realicen a precios de mercado y no superen individualmente 100.000 euros o estén incluidas en el plan de negocio. En cualquier caso el Gestor de Negocio deberá informar a la Sociedad, en el plazo de 5 días naturales desde que tenga conocimiento, de cualquier situación u operación que diera lugar a un conflicto de interés;
 - (c) la realización de cualquier operación o la suscripción de cualquier contrato, la concesión de cualesquiera derechos o la realización de cualquier acción que implique una desviación de la correspondiente partida del plan de negocio igual o superior a 10% (incluido, a título enunciativo, cualquier cese o suspensión de cualesquiera proyectos emprendidos);
-

- (d) la aprobación del plan de negocio y del presupuesto;
 - (e) cualquier propuesta de inversión o endeudamiento que difiera de la política de inversión y endeudamiento de la Sociedad;
 - (f) la decisión sobre el inicio o terminación de procedimientos judiciales o arbitrales por cuantía superior a 100.000 euros; y
 - (g) la suscripción o modificación de cualquier contrato de financiación o refinanciación de la deuda financiera de la Sociedad, incluidos los acuerdos de cobertura asociados.
-

ANEXO VIII. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL
INTERNO DE ATOM HOTELES SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS
OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO



**ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE ATOM
HOTELES SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE
INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO**

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. PRINCIPIOS GENERALES
3. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
4. GESTIÓN DE RIESGOS
5. SISTEMA DE CONTROL INTERNO
6. GESTIÓN DEL CONTROL INTERNO
7. AUDITORÍA DEL CONTROL INTERNO
8. CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE GESTIÓN Y DE PROYECTOS
9. SISTEMA DE GESTIÓN DOCUMENTAL
10. CORPORATE DEFENSE
11. COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN SOBRE LA PRESENTE POLÍTICA
12. APROBACIÓN, ENTRADA EN VIGOR Y MODIFICACIONES

1. INTRODUCCIÓN

Atom Hoteles Socimi, S.A., (en lo sucesivo la "Sociedad" o "Atom") es una sociedad anónima constituida el 5 de enero de 2018 y domiciliada en el Paseo del Club Deportivo, 1, Edificio 11, Parque Empresarial, La Finca, 28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid – España). La Sociedad tiene el siguiente objeto social:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados (a) a (c) anteriores), o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

A fin de cumplir su objetivo, la Sociedad define, entre otros elementos, un conjunto de estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos en el ámbito del control interno (en lo sucesivo, la "Política"), a través de su órgano de administración, procurando garantizar:

- Un desempeño eficiente y rentable de la actividad, a medio y largo plazo, que asegure la utilización eficaz de los activos y recursos, la continuidad del negocio y de la propia Sociedad, a través de una gestión y control adecuados de los riesgos de la actividad, una evaluación prudente y adecuada de los activos y la responsabilidad, así como de la implantación de mecanismos de protección contra usos no autorizados, intencionados o negligentes;
- La existencia de información financiera y de gestión completa, pertinente, fiable y oportuna, que apoye la toma de decisiones y los procesos de control, tanto a nivel interno como externo;
- El respeto por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como por las normas y los usos profesionales y deontológicos, las reglas internas y estatutarias, las reglas de conducta y de relación con las contrapartes, las orientaciones de los órganos sociales y las recomendaciones de las autoridades de supervisión, a fin de proteger la reputación de la institución y de evitar que esta sea objeto de sanciones.

Se exige a la Sociedad, especialmente a los miembros de los órganos directivos, que se comporten y actúen siempre ajustándose al principio de buena fe y con los más elevados estándares de diligencia, transparencia y lealtad.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado el reglamento interno de conducta en el ámbito del mercado de valores de la Sociedad (el “**Reglamento Interno de Conducta**”) que ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.atomhoteles.com).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y demás personas relacionadas con los mercados de valores. El contenido del mismo se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores.

2. PRINCIPIOS GENERALES

Con el fin de alcanzar los objetivos antes mencionados, el sistema de control interno de la Sociedad, tiene como base:

- Un ambiente de control adecuado donde se refleje la importancia del control de interno y que establezca la disciplina y la estructura de los elementos restantes del sistema de control interno;
- Un sólido sistema de gestión de riesgos que permita identificar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas;
- Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y una forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad; y
- Un proceso de monitorización efectivo llevado a cabo para garantizar que el propio sistema de control interno es adecuado y eficaz a lo largo del tiempo, que garantice principalmente, la identificación de las posibles deficiencias, esto es, el conjunto de las deficiencias existentes, potenciales o reales o de las oportunidades de instrucción de mejoras que permitan reforzar el sistema de control interno.

En todo caso, este sistema debe ser adecuado a la dimensión, naturaleza y complejidad de la actividad, a la naturaleza y magnitud de los riesgos asumidos o que se vayan a asumir, así como el grado de centralización y delegación de autoridad establecido por la Sociedad.

Atom planifica, implanta y mantiene de manera adecuada su sistema de control interno y formaliza en documentos específicos las estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos correspondientes.

El Consejo de Administración es responsable de implantar y mantener un sistema de control interno adecuado y eficaz que respete estos principios y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

3. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

3.1 JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La Junta General de Accionistas de la Sociedad está regulada en los artículos 11 a 21 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. De conformidad con la legislación aplicable, le corresponde, entre otras materias, aprobar: (i) las cuentas anuales y la distribución de los resultados; (ii) el nombramiento y cese de los miembros del Consejo de Administración y de los auditores de cuentas; (iii) las modificaciones de los Estatutos Sociales; (iv) los aumentos o reducciones del capital social; y (v) la transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad.

3.2 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 22 a 27 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

De acuerdo con el artículo 22 de los Estatutos Sociales, la sociedad se encuentra representada y administrada por un Consejo de Administración integrado por el número de miembros que fije en cada momento la Junta General con un mínimo de tres y un máximo de siete miembros.

En virtud del acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 16 de enero de 2018, el número de miembros del Consejo de Administración inicial quedó fijado en cinco miembros, que fue modificado por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de fecha 2 de febrero de 2018 en la que se fijó en seis (6) el número de miembros del Consejo.

Para ser nombrado consejero no se requiere la condición de accionista.

De conformidad con el artículo 24 de los Estatutos Sociales los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante el plazo de seis años al término de los cuales podrán ser reelegidos una o mas veces por periodos de igual duración.

El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de Accionistas siguiente, o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Los consejeros elegidos por Cooptación, ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

Por su parte el artículo 23.5 de los Estatutos Sociales establece que para la adopción de acuerdos bastará el voto favorable de la mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión, salvo que la Ley o los Estatutos exijan una mayoría superior.

Además, el Consejo podrá crear y mantener en su seno, con carácter permanente e interno, una Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos (artículo 28 de los Estatutos), cuyas funciones principales, sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la Ley o los Estatutos Sociales, serán:

- Revisar periódicamente las políticas de riesgos y proponer su modificación y actualización al Consejo de Administración.
- Aprobar la política de contratación del auditor de cuentas.
- Informar a la Junta General de Accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en cuestiones de su competencia.
- Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos.
- Analizar, junto con lo auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de auditoría.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de información financiera regulada;
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.
- Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquéllas cuestiones que puedan en riesgo su independencia, y cualesquiera otras relaciones con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría; y
- Recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualesquiera, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las

entidades o personas vinculadas a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditorías de cuentas.

3.3 COMITÉ DE INVERSIONES

El Comité de Inversiones constará de cuatro (4) miembros, que serán designados dos a propuesta de Bankinter, S.A. y dos a propuesta de Global Myner Advisors Capital Investment, S.L. (el **"Comité de Inversiones"**).

El Comité de Inversiones contará con un Presidente y un Secretario ambos elegidos a propuesta de Global Myner Advisors Capital Investment, S.L.

Las Funciones del Comité de Inversiones son:

- Reporte Periódico: El Comité de Inversiones preparará informes bimestrales, para su presentación en las reuniones del Consejo de Administración, donde dará cuenta del estado y evolución de las inversiones existentes y comunicará cualesquiera otros datos relevantes.
- Propuesta de Inversión: Presentará propuestas de Inversión que se adecúen a la estrategia de negocio y los objetivos de la Sociedad.

Para el efectivo desarrollo de sus funciones el Comité de Inversiones se apoyará en los servicios prestados por el Gestor de Negocio y el Gestor Socimi.

3.4 CONTRATOS DE GESTIÓN

A la fecha del presente Informe, la Sociedad no tiene empleados. En sentido, para el desarrollo de su objeto social, en enero de 2018, la Sociedad suscribió:

- (a) un Contrato de Dirección y Gestión Estratégica con Bankinter, S.A. (**"Bankinter"** o el **"Gestor Socimi"**) en virtud del cual el Gestor Socimi lleva a cabo los servicios relacionados con la captación de capital para acometer las inversiones, así como la dirección y gestión estratégica de la Sociedad.

En particular, el Gestor Socimi realiza, entre otros, los servicios de: (i) revisión del plan de negocio y presupuestos formulado por el Gestor de Negocio y, en caso de que no dé su visto bueno a la propuesta, elaboración de un informe justificativo indicando los motivos del rechazo y de un informe de recomendaciones; (ii) dirección y gestión estratégica de la Sociedad; (iii) asesoramiento en la política de colocación de capital de la Sociedad entre los inversores de banca privada del Gestor Socimi, identificando oportunidades de inversiones entre sus clientes con expectativas acordes con los planes de la Sociedad y coordinación de la colocación; (iv) representación de los inversores de su cartera de banca privada en el acompañamiento de las inversiones de la Sociedad, así como relación e interlocución con ellos durante el periodo de inversión en la Sociedad; (v) asesoramiento en operaciones de ampliación de capital de la Sociedad, análisis de las alternativas estratégicas, pre-sondeos de mercado, identificación de inversores y asesoramiento en la colocación del capital incrementado de la Sociedad entre los clientes de banca privada del Gestor Socimi y coordinación de la operación; y (vi) análisis de determinadas propuestas planteadas por el Consejo de Administración de la Sociedad y elaboración, en su caso, de un informe justificativo.

- (b) un Contrato de Gestión de Negocio con Global Myner Advisors Hotel Capital Invest, S.L. (**"GMA HCI"** o el **"Gestor del Negocio"**) en virtud del cual el Gestor del Negocio se encarga de los servicios relacionados con la gestión integral de los activos en los que invierta, directa o indirectamente, la Sociedad, que incluye servicios: (i) relativos a la dirección y administración societaria, (ii) específicos relacionados con la actividad de la SOCIMI, y (iii) sobre registros, cuestiones fiscales y gestión de tesorería.

Entre dichos servicios cabe destacar la necesidad de que el Gestor de Negocio: (i) formule el plan de negocio y presupuestos de la Sociedad, para su aprobación por el Consejo de Administración con el visto bueno del Gestor Socimi y el Comité de Inversiones; y (ii) elabore determinados informes, con carácter anual, trimestral y mensual, sobre la evolución financiera y operativa de la Sociedad.

4. GESTIÓN DE RIESGOS

El negocio, las actividades y los resultados de Atom y su Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. En este sentido, la Sociedad, junto con el Gestor de Negocio, ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran que puedan afectar en mayor medida a la fiabilidad de la información a suministrar por la Sociedad al mercado, en particular, a la información financiera.

Tras dicho análisis, caben destacar los siguientes riesgos:

- Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad: nivel de endeudamiento, eventuales dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma, variación en los tipos de interés o falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos de la Sociedad.
- Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad: reciente constitución, gestión externa, posibles conflictos de interés con el Gestor de Negocio, el Gestor Socimi o con los consejeros de la Sociedad, dependencia de personas clave y posible influencia de los accionistas de referencia.
- Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad: concentración de la actividad, inversión inmobiliaria, falta de obtención o retraso en la obtención de licencias o permisos, laborales, daños en los activos inmobiliarios, reclamaciones judiciales y extrajudiciales y valoración de la cartera de activos.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario y hotelero: coyuntura económica o política, ciclicidad, alta competencia, cambios normativos e iliquidez de los activos hoteleros.
- Riesgos de carácter fiscal: pérdida del régimen fiscal especial, cambio en la legislación fiscal y posible pago de un gravamen especial.
- Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad: falta de liquidez, evolución de la cotización y falta de interés de los accionistas.
- La contabilidad de la Sociedad, la elaboración de sus cuentas anuales y de los impuestos, se lleva de manera externa con Ernst & Yong S.L., quienes si bien tienen sus controles implementados podrían retrasar la entrega de la información a la Sociedad para su análisis y verificación.

Adicionalmente, de forma periódica, la Sociedad, a través del departamento financiero del Gestor de Negocio, lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos relacionados con la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude.

A continuación, se indican cada uno de estos aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la Sociedad:

Reconocimiento de ingresos debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades pendientes de facturar. Dicha cuenta es el resultado de linealizar la renta durante toda la vida del contrato.

Registro y valoración de los activos de la Sociedad

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad encarga con una periodicidad anual (como mínimo, según lo establece la norma) la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio.

Pagos y tratamiento de gastos

Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Impagos y gestión de la morosidad

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos con el objeto de minimizar dicho riesgo, tales como: (i) empleo de fianzas legales y avales tendentes a cubrir el riesgo de crédito; y (ii) realizar un seguimiento pormenorizado y periódico de las facturas impagadas, incluyendo reclamaciones periódicas de las mismas.

Fraude

El fraude entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, cabe destacar, que además de la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad, se proceden a formular y a revisar por parte del auditor de cuentas los estados financieros consolidados intermedios todos los semestres.

5. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo para mitigar los riesgos que puedan suponer un impacto significativo negativo en los objetivos o que puedan llevar a un fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Sociedad y el Gestor de Negocio cuentan con procesos de control. Es importante destacar que, a pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en la Sociedad, en función del proceso y actividades a controlar, el Gestor de Negocio es el encargado de ejecutar las actividades de control.

A continuación procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera.

Comité de Inversiones

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Sociedad cuenta con un Comité de Inversiones formado por cuatro miembros (dos a propuesta del Gestor Socimi y dos a propuesta del Gestor de Negocio) cuyas funciones son, entre otras: (i) preparar informes bimestrales, para su presentación en las reuniones del Consejo de Administración, donde dará cuenta del estado y evolución de las inversiones existentes y comunicará cualesquiera otros datos relevantes; y (ii)

presentar propuestas de inversión que se adecúen a la estrategia de negocio y los objetivos de la Sociedad.

Una vez que una oportunidad de inversión concreta se haya identificado por el Gestor de Negocio como susceptible de encajar con la estrategia de inversión de la Sociedad, el Gestor de Negocio realiza un análisis en detalle (modelo financiero) de cara a presentar al Gestor Socimi la posible inversión y, en su caso aprobar una oferta por parte de la Sociedad, una vez que la inversión ha sido aprobada en primera instancia por el Gestor Socimi.

Planificación y Presupuestación

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual para el ejercicio siguiente preparado por el departamento financiero del Gestor de Negocio y supervisado y aprobado por el Gestor Socimi.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, el departamento financiero del Gestor de Negocio realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

Registro de ingresos y cuentas a cobrar

El Gestor del Negocio (GMA) es el encargado de realizar la gestión de los alquileres de todos los hoteles. Principalmente, se encarga de gestionar los contratos con los arrendatarios y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar el estado de mantenimiento de los hoteles, dirigir las negociaciones pertinentes en cada momento con ellos en relación con el CAPEX y revisiones de rentas, entre otros.

En concreto, las responsabilidades del Gestor del Negocio (GMA) son las que se incluyen a continuación:

- Verificación de cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, destacando el pago del alquiler y otros gastos de mantenimiento. Si fuera necesario, el seguimiento de acciones legales y/o judiciales hasta obtener las cantidades correspondientes o la finalización de los contratos en comunicación con el despacho de abogados contratado a tal efecto.
- Confección de un presupuesto anual de gestión de la propiedad.
- Supervisión de los plazos de finalización de los contratos de arrendamiento firmados, así como sus cláusulas.
- Cálculo de una revisión anual sobre la renta de los arrendatarios.
- Realización de unos informes trimestrales de los ingresos y gastos recurrentes de los inmuebles y seguimiento de los mismos.

La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada finalmente por el departamento interno de administración y transmitida al departamento financiero del Gestor de Negocio, el cual lo transmite a Ernst & Young S.L. para su contabilización.

Registro y valoración de los activos

En relación con el registro de los activos adquiridos, cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por la Sociedad y el Gestor de Negocio. En la adquisición de cada activo se le proporciona un listado detallado por elemento (atendiendo a su naturaleza) al *bookkeeper* identificándole la cuenta contable o naturaleza en la que cada uno de los elementos debe ser registrado, así como las políticas de amortización y la descomponetización de todos aquellos elementos que individualizadamente supongan un coste sobre el total de la inversión significativo que sean susceptible de diferenciación y con una vida útil sustancialmente diferente al global, en caso de no disponerse de un listado detallado por elemento se aplica la política interna basada en los comparables de activos.

En relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias, tal como se ha explicado anteriormente, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos para activos arrendados. En este sentido, el departamento financiero del Gestor de Negocio, bajo la supervisión de la Sociedad, procede a registrar los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración

recibidos y validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros consolidados preparados bajo NOFCAC y PGC (tanto semestrales como anuales).

Proceso de cierre

La Sociedad tiene subcontratadas las funciones contables y de gestión de impuestos con el Gestor de Negocio. Ernst & Young S.L. es el encargado de la contabilización de los asientos contables de la Sociedad, siempre bajo la supervisión del Controller Financiero del Gestor de Negocio.

Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad son contabilizados, toda vez que han sido visadas por los departamentos correspondientes y revisadas por el departamento financiero del Gestor de Negocio.

Con una periodicidad trimestral se emite un reporte en Excel (compuesto principalmente por un balance de sumas y saldos y los mayores de las cuentas contables). Dicho reporte es chequeado con las previsiones que con anterioridad al envío de la información para su contabilización cuenta la Sociedad, al objeto de asegurarse de que la totalidad de las operaciones han sido registradas, así como de su adecuado tratamiento contable. Cualquier inconsistencia entre el cierre y la información en poder de la Sociedad, es analizada y en su caso corregida.

El sistema operativo utilizado por la Sociedad es Navision, programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad. Ernst & Young S.L. contabiliza, bajo licencia otorgada por la Sociedad, en dicho sistema operativo. Este hecho permite que en todo momento se tenga acceso a la información contable por parte de la Sociedad, ya que se cuenta con acceso remoto al sistema contable y de gestión. Todos los asientos contables (a excepción de la amortización, IVA, cobros de facturas, pagos a proveedores y emisión de facturación) son introducidos de manera manual, si bien la posibilidad de existencia de errores queda mitigada por la realización de cierres trimestrales los cuales son revisados por el departamento financiero del Gestor de Negocio y son informados trimestralmente al Consejo de Administración de la Sociedad .

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el personal del Gestor de Negocio (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico - contable y de auditoría), al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos y son supervisados por el Consejo de Administración de la Sociedad.

6. GESTIÓN DE CONTROL INTERNO

El Gestor de Negocio tiene asignada la gestión del control interno en virtud del contrato suscrito con la Sociedad. En este sentido, el Gestor de Negocio tiene establecido un sistema de control interno cuya finalidad es: (i) la definición de orientaciones estratégicas de control interno; y (ii) la identificación y evaluación de los procedimientos de control de la Sociedad.

Para la elaboración de este proceso es fundamental identificar e implantar medidas correctivas de las posibles deficiencias que puedan identificarse.

En las reuniones del Consejo de Administración se debaten las cuestiones principales asociadas a la gestión del control interno, como son:

-  Analizar la Sociedad y su ámbito de actuación;
-  Definir las orientaciones estratégicas y los objetivos de gestión de control interno principales;
-  Garantizar la existencia de un sistema que asegure la lucha contra la financiación del terrorismo y el blanqueo de capitales;
-  Garantizar la existencia y la eficacia de los mecanismos de gestión de control interno;
-  Garantizar la independencia de las funciones necesarias para una gestión adecuada de control interno.

En la fecha de elaboración de este Informe, la Sociedad está llevando a cabo diferentes procesos de auditoría e implantando las correspondientes normas corporativas y sistemas que aseguren

el cumplimiento en materia de Protección de Datos. Además, ha analizado los riesgos penales, habiendo elaborado su propio Mapa de Riesgos y Política de Corporate Defense y el correspondiente Código Ético y de buenas prácticas y creado un buzón de denuncias, todo ello disponible en su página web, y que se auditará una vez al año.

Tal y como se ha indicado anteriormente, y con carácter trimestral, se emitirá un reporte en Excel compuesto, principalmente, por un balance de sumas y saldos y los mayores de las cuentas contables. Dicho reporte es comprobado con las previsiones que, con anterioridad al envío de la información para su contabilización, cuenta la Sociedad, al objeto de asegurarse de que la totalidad de las operaciones han sido registradas, así como de su adecuado tratamiento contable. Cualquier inconsistencia entre el cierre y la información en poder de la Sociedad, es analizada y, en su caso, corregida.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios resumidos preparados bajo Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC). Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas (ISRE 2410) por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas.

Cabe destacar que la totalidad de los estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación. Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, el Gestor de Negocio procederá a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, así como una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación con las cuentas anuales consolidadas y los estados financieros intermedios consolidados deberá ajustarse las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

7. AUDITORÍA DE CONTROL INTERNO

La verificación de la eficacia del control interno de la Sociedad se complementa con una auditoría externa anual que incide fundamentalmente sobre las cuentas anuales (cuando corresponda).

En esta auditoría realizada por auditores externos en el sistema de control interno de la Sociedad, se incluyen los procesos de (i) preparación de documentación de apoyo para la Auditoría de control interno; y (ii) aclaración y corrección de deficiencias de control interno detectadas.

El Consejo de Administración posee la información necesaria para realizar la referida auditoría, y los auditores externos podrán solicitársela siempre que sea necesario reunir información adicional. Por lo general, la información preparada es la siguiente: (i) documentación relativa a actividades de cumplimiento y de gestión de riesgos; (ii) intercambio de correspondencia con las entidades supervisoras; (iii) inversión, desinversión y evaluaciones; (v) contratos de prestación de servicios en vigor.

Durante el periodo acordado, los auditores externos revisan el sistema de control interno de la Sociedad a través del análisis de documentación y de los procedimientos ejecutados. Cualquier deficiencia en el sistema que pueda encontrarse en el proceso será comunicada a la Sociedad. Estas deficiencias deberán ser subsanadas de inmediato, siempre que sea posible.

Posteriormente, los auditores externos emiten un dictamen provisional relativo al sistema de control interno de la Sociedad (con anexos donde se enumeran y detallan las posibles deficiencias de control interno detectadas), concediendo al Consejo de Administración la posibilidad de redactar comentarios sobre las deficiencias identificadas en el sistema de control interno de la Sociedad, que quedan registrados. Después de estos comentarios del Consejo de Administración, los auditores externos emiten los dictámenes definitivos.

Adicionalmente, la Sociedad, con periodicidad anual, revisará su Mapa de Riesgos, y realiza una Auditoría para verificar el grado de cumplimiento del Código de Ética y la Normativa aplicable en Ley de Protección de Datos. A la fecha de este Informe, además, se iniciará la Auditoría y puesta en marcha de los sistemas de cumplimiento con la Prevención del Blanqueo de Capitales.

8. CONTRATACIÓN DE SERVICIOS Y GESTIÓN DE PROYECTOS

Otro de los procedimientos implantados por la Sociedad para el debido control interno es la formalización del proceso de contratación de servicios y gestión de proyectos mediante soporte documental garantizando la sistematización de las condiciones contractuales contratadas, así como su adecuación con la legislación aplicable. El Proceso se resumiría del siguiente modo:

- ✚ Antes de la Contratación de un Servicio, se solicitan varias propuestas.
- ✚ Se analizan en su conjunto para ver, en su caso, las diferencias y confirmar que el alcance de la propuesta se corresponde con el Servicio a contratar.
- ✚ Selección de propuesta
- ✚ Supervisión directa en la prestación del Servicio y/o en la Gestión del Proyecto

La contratación de estos servicios sólo se produce cuando la Sociedad ha detectado con carácter previo que determinadas necesidades de la Sociedad no han sido o no están siendo, debidamente cubiertas, y que tal Servicio no puede ser prestado internamente, bien por que no se dispone de la especialización necesaria, o de los medios y/o recursos necesarios para realizar dicho Servicios o ejecutar el Proyecto. Realizar este análisis y concluir la necesidad de externalización del servicio, conlleva que se ha definido perfectamente por los responsables del Servicio y/o Proyecto, con la aprobación de la Dirección, dicha necesidad de externalización.

Sólo se pedirán propuestas por el Gestor de Negocio cuando la prestación del Servicio ha sido previamente autorizada, bien con carácter previo en el propio Contrato de Gestión de Negocio, bien posteriormente como consecuencia de la actividad de la Sociedad.

Recibidas las propuestas para la prestación de un servicio o ejecución de un proyecto, se ponen en conocimiento de la Sociedad, que en última instancia toma la decisión, pudiendo resultar que haya que solicitar ajustes y/o aclaraciones a los oferentes.

Aceptada la oferta por la Sociedad, se firmará el correspondiente contrato de prestación de servicios cuya copia custodiará la Asesoría Jurídica de la Sociedad, previa copia al Departamento de Administración y Finanzas para su gestión y/o contabilización.

9. SISTEMA DE GESTIÓN DOCUMENTAL

El sistema de Gestión Documental tiene como finalidad gestionar la documentación de la Sociedad de una forma proactiva y eficiente, así como delimitar el control de los accesos a determinada documentación en cumplimiento de la Legislación relativa a la Protección de Datos.

La Sociedad ha distinguido entre:

- (i) Documentación Sensible; y
- (ii) Documentación.

La Documentación Sensible, es aquélla que forma parte de la Sociedad y que su pérdida, deterioro o menoscabo supondría un inconveniente para la Sociedad, y aquélla que contenga información que no necesariamente deban conocer todos los empleados del Gestor de Negocio.

Entre esta documentación se encuentran: (i) todos los títulos de propiedad de la Sociedad y sus participadas (ii) las escrituras de la Sociedad, (iii) los contratos de financiación, pólizas de préstamo y/o crédito con o sin garantía hipotecaria, (iv) los demás derechos reales de la compañía, (v) cualesquiera comunicaciones relativas a los apartados anteriores de la Compañía, y/o de sus Consejeros o Directivos, (vi) las cuentas anuales de la Sociedad y sus participadas, sus declaraciones de impuestos y extractos bancarios, (v) las Actas del Consejo de Administración y (vi) la documentación relativa a los trabajadores -si los hay- y seguridad social.

Entre la Documentación, o resto de información, se entiende cualquier documento no recogido en los apartados anteriores.

La documentación sensible será escaneada y digitalizada en archivo digital, por la asesoría jurídica o por el departamento financiero de la Sociedad, según el caso, a través del Gestor de Negocio, quienes además serán los responsables de su custodia y a la que sólo tendrán acceso los miembros del Consejo de Administración, en su caso y de ser imprescindible, los miembros del Comité de Inversiones y el Departamento de asesoría jurídica y administración y finanzas de la Sociedad, a través del Gestor de Negocio.

Físicamente dicha documentación se archiva en un Armario ignífugo al que sólo tienen acceso el Departamento de asesoría jurídica y administración y finanzas de la Sociedad, a través del Gestor de Negocio.

El resto de documentación, se escanea por cualesquiera empleados de la Sociedad y/o del Gestor de Negocios y se archiva, tanto en digital como en archivo físico siendo de acceso para todos en las Oficinas.

10. CORPORATE DEFENSE

La Sociedad ha realizado un Mapa de Riesgos y ha aprobado su propia (i) Política del Sistema de Gestión de Riesgos Penales, (ii) Manual de Gestión de Riesgos Penales, (iii) un Protocolo de Formación de Voluntad, (iv) un Procedimiento de Actuación Postdelictivo, (v) el Código Ético y de Conducta y un Modelo de Denuncia.

10.1 POLÍTICA DE SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS PENALES

La Política del Sistema de Gestión de Riesgos Penales, permite establecer las bases de actuación para la identificación y gestión de los riesgos con el fin de prevenir la comisión de delitos que afecten a la organización. Es de obligado cumplimiento para todos los empleados, directivos, consejeros, así como aquéllos terceros que la Dirección considere oportuno en la prestación de sus servicios con la Sociedad o cualesquiera empresas filiales o participadas mayoritariamente, directa o indirectamente, por aquella.

El alcance de la presente Política, así como del Sistema de Gestión de Riesgos Penales ("SGRP") comprende a todas las actividades desarrolladas por la Sociedad

PRINCIPIOS FUNDAMENTALES

- a) Implantación de las actuaciones necesarias para prevenir la comisión de actos ilícitos mediante las medidas preventivas identificadas como consecuencia del análisis de riesgo realizado.
- b) Favorecer la comunicación de las posibles irregularidades, a través del canal de denuncias, a través del cual, cualquier empleado o tercero interesado puede poner en conocimiento los actos que tenga conocimiento.
- c) Investigar cualquier denuncia que se presente, garantizando la confidencialidad del denunciante y los derechos de las personas investigadas.
- d) Sancionar disciplinariamente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable en cada momento, a las conductas que estén destinadas a impedir o dificultar el descubrimiento de delitos y la no comunicación de un hecho delictivo.
- e) Cumplir con el código ético y de conducta establecido en la empresa.
- f) Conciencia a todos los empleados, para que no exista ningún tipo de tolerancia en la comisión de delitos.

- g) Proporcionar los medios materiales y humanos al Oficial de Cumplimiento para que puedan llevar a cabo las labores encomendadas

10.2 MANUAL DE GESTIÓN DE RIESGOS PENALES

El modelo de gestión definido por la Sociedad se basa en tres pilares fundamentales:

1. **PREVENCIÓN:** la Sociedad ha establecido los mecanismos necesarios para impedir o reducir la posibilidad de la comisión de un delito o el incumplimiento del código ético en el seno de la organización, a través de:
 - a. Controles establecidos para la mitigación de los riesgos y controles generales de los procesos.
 - b. Análisis de riesgos realizado para detectar las posibles amenazas y planificar las acciones correctoras necesarias.
 - c. Formación a los empleados y directivos de la compañía para que conozcan los controles que deben de aplicar y la normativa de la compañía.
2. **DETECCIÓN:** los medios dispuestos para detectar la comisión de un delito o incumplimiento del Código ético, son:
 - a. Canal de denuncias para la comunicación de las denuncias por parte de las partes interesadas.
 - b. Auditoría para verificar el funcionamiento de los controles y sistema de gestión establecidos y detectar posibles incumplimientos o inconsistencias.
 - c. Medición de la eficacia de los controles y del sistema de gestión, generando alertas de incumplimiento.
3. **RESPUESTA:** en caso de producirse un incumplimiento del código ético o la comisión de un delito, la Sociedad ha definido los medios para remediar los efectos negativos de tales incumplimientos:
 - a. Investigación de las denuncias presentadas y decisión por parte del Consejo de Administración de la Sociedad ante las mismas.
 - b. Gestión de los supuestos de “No Conformidades” detectados a lo largo de la auditoría y tratamiento de los mismos.
 - c. Resarcimiento del daño: En el caso de producirse un delito, la dirección de la Sociedad podrá optar por resarcir el daño para que actúe como atenuante.

10.3 PROTOCOLO DE FORMACIÓN DE VOLUNTAD

En él la Sociedad recogen las principales funciones de la Junta General y del Consejo de Administración según lo dispuesto en la Ley y los Estatutos y además describe las siguientes funciones del Oficial de Cumplimiento y de los Empleados:

COMPLIANCE OFFICER

El Compliance Officer de la Sociedad tiene atribuidas las siguientes funciones en relación al SGRP:

- Impulsar y supervisar de manera continua la implementación y eficacia del sistema de gestión Compliance Penal.

- Asegurarse de que se proporciona apoyo formativo continuo a los miembros de la organización.
- Poner en marcha un sistema de información y documentación de Compliance Penal.
- Definir y adoptar las medidas necesarias para que se apliquen los procedimientos adecuados que garanticen que los directivos, el personal y terceros interesados conocen y cumplen con sus obligaciones.
- Participar en el inventario de riesgos, y proponer la metodología de riesgos para el posterior análisis de riesgos.
- Evaluación y revisiones la eficacia de las políticas, medidas y procedimientos establecidos para evitar la comisión de un delito.
- Aprobación del plan de supervisión anual de Auditoría.
- Adoptar e implementar un canal de denuncias, conocer las denuncias recibidas y tomar las decisiones oportunas.
- Participar en la realización del Análisis de riesgos.
- Participar en la definición del plan de tratamiento de riesgos.
- Participar en la elaboración de protocolos y procedimientos.
- Vigilar por el cumplimiento de los protocolos y procedimientos establecidos.
- Proponer mejoras en los protocolos y procedimientos establecidos.
- Establecer indicadores de desempeño de Compliance Penal para identificar la necesidad de acciones correctivas.
- Informar al órgano de gobierno sobre los resultados derivados de la aplicación del sistema de gestión de riesgos penales.

TRABAJADORES EMPLEADOS

En el SGRP los empleados de la Sociedad o aquéllos que actúen por cuenta de esta a través del Gestor de Negocio y/o del Gestor Socimi, tienen atribuidas las siguientes funciones:

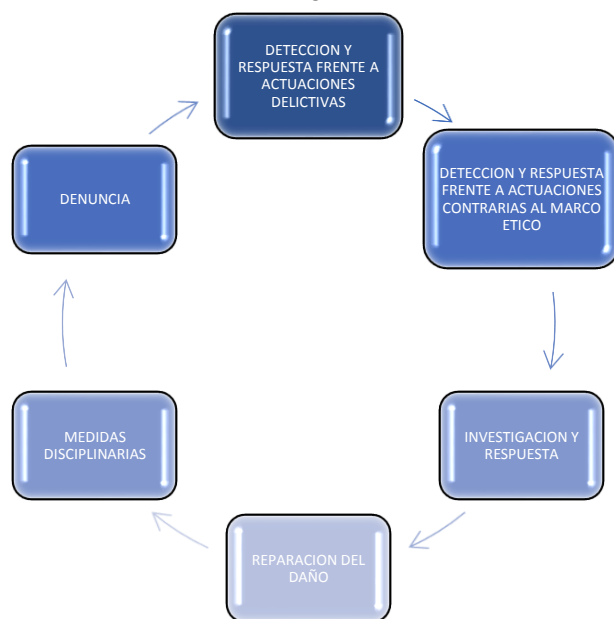
- Participar en el Inventario de riesgos
- Participar en la realización del Análisis de riesgos
- Participar en la definición del plan de tratamiento de riesgos
- Participar en la elaboración de protocolos y procedimientos
- Vigilar por el cumplimiento de los protocolos y procedimientos establecidos
- Proponer mejoras en los protocolos y procedimientos establecidos

9.4 PROCEDIMIENTO DE ACTUACIÓN POSTDELICTIVO

Toda vez que la dimensión del cumplimiento penal de la organización no debe centrarse únicamente en la prevención de delitos, sino también en otros aspectos como la detección y la respuesta, especialmente teniendo en cuenta que la experiencia viene demostrando que una prevención absoluta de delitos resulta imposible, un modelo de gestión de riesgos penales que se limite a la prevención de delitos puede resultar insuficiente

En el marco del programa desarrollado por la Sociedad en materia de Prevención y Detección de hechos delictivos y/o contrarios al Código Ético y de Conducta, y con el fin de atenuar y mitigar la posible sanción o pena impuesta por el ordenamiento jurídico en relación a la eventual comisión de un hecho delictivo y/o contrario al Código Ético y de Conducta, en el seno de la organización, se define el siguiente protocolo de actuaciones post-delictivas.

El Protocolo de Detección y Respuesta frente a actuaciones delictivas y/o contrarias al marco ético establecido en ATOM HOTELES SOCIMI, S.A es el siguiente:



Todo el proceso culminará en el Código Ético y de Conducta que se encuentra en la página Web de la Compañía y el buzón de denuncias aludido y alojado en la misma página web.

11. COMUNICACIÓN DEL PRESENTE INFORME

El presente Informe sobre Estructura Organizativa y Sistemas de Control de la Sociedad para el Cumplimiento de las Obligaciones de Información al Mercado está disponible para su consulta en la página Web de la Sociedad.

12. APROBACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR

La presente política ha sido aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad el 7 de noviembre de 2018, habiendo entrado en vigor en la fecha de su aprobación y pudiendo ser modificada en cualquier momento por el propio Consejo de Administración.