



## **DOCUMENTO DE REGISTRO**

**Octubre 2019**

*El presente Documento de Registro, redactado según el Anexo 24 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, ha sido aprobado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).*

*El presente Documento de Registro es solo una de las partes que componen un folleto a los efectos del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017. En caso de que la Sociedad utilice el presente Documento de Registro, durante su vigencia, para elaborar un folleto a los efectos del referido Reglamento, la Sociedad publicará la correspondiente nota sobre valores y, en su caso, la nota de síntesis en su página web corporativa ([www.atomhoteles.com](http://www.atomhoteles.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).*

## ÍNDICE

Pág.

|            |                                                                                                                              |           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>  | <b>DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA .....</b>                                                                          | <b>1</b>  |
| <b>II.</b> | <b>DOCUMENTO DE REGISTRO .....</b>                                                                                           | <b>2</b>  |
| <b>1.</b>  | <b>Personas responsables, información sobre terceros, informes de expertos y aprobación de la autoridad competente .....</b> | <b>2</b>  |
| 1.1        | Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro .....                         | 2         |
| 1.2        | Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información ofrecida en el documento de registro .....    | 2         |
| 1.3        | Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en el documento de registro .....             | 2         |
| 1.4        | Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluida en el documento de registro .....                        | 2         |
| 1.5        | Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente .....                         | 2         |
| <b>2.</b>  | <b>Estrategia, resultados y entorno empresarial.....</b>                                                                     | <b>3</b>  |
| 2.1        | Información sobre el emisor .....                                                                                            | 3         |
| 2.2        | Descripción empresarial.....                                                                                                 | 12        |
| 2.3        | Estructura organizativa .....                                                                                                | 22        |
| 2.4        | Inversiones .....                                                                                                            | 23        |
| 2.5        | Estudio operativo y financiero .....                                                                                         | 24        |
| 2.6        | Información sobre tendencias .....                                                                                           | 24        |
| 2.7        | Previsiones o estimaciones de beneficios.....                                                                                | 24        |
| <b>3.</b>  | <b>Factores de riesgo .....</b>                                                                                              | <b>28</b> |
| <b>4.</b>  | <b>Gobierno corporativo.....</b>                                                                                             | <b>40</b> |
| 4.1        | Órganos de administración, de gestión y de supervisión y alta dirección .....                                                | 40        |
| 4.2        | Remuneración y prestaciones.....                                                                                             | 46        |
| <b>5.</b>  | <b>Información financiera e indicadores clave de resultados .....</b>                                                        | <b>48</b> |
| 5.1        | Información financiera histórica .....                                                                                       | 48        |
| 5.2        | Información financiera intermedia .....                                                                                      | 52        |
| 5.3        | Auditoría de la información financiera histórica anual .....                                                                 | 56        |
| 5.4        | Indicadores clave de resultados.....                                                                                         | 56        |
| 5.5        | Cambio significativo en la situación financiera del emisor.....                                                              | 58        |
| 5.6        | Política de dividendos .....                                                                                                 | 58        |
| 5.7        | Información financiera pro-forma.....                                                                                        | 63        |
| <b>6.</b>  | <b>Información sobre los accionistas y los tenedores de valores.....</b>                                                     | <b>63</b> |
| 6.1        | Accionistas principales .....                                                                                                | 63        |
| 6.2        | Procedimientos judiciales y de arbitraje.....                                                                                | 65        |
| 6.3        | Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de la alta dirección. ....          | 65        |
| 6.4        | Operaciones con partes vinculadas .....                                                                                      | 66        |
| 6.5        | Capital social.....                                                                                                          | 68        |
| 6.6        | Escritura de constitución y estatutos .....                                                                                  | 69        |
| 6.7        | Contratos importantes .....                                                                                                  | 70        |
| <b>7.</b>  | <b>Documentos disponibles .....</b>                                                                                          | <b>79</b> |
|            | <b>Anexo I: Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR) .....</b>                                                  | <b>81</b> |

## I. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA

A continuación, se indican los documentos incorporados por referencia al presente documento de registro (el “**Documento de Registro**”) de Atom Hoteles, SOCIMI, S.A. (“**Atom**” o la “**Sociedad**”, conjuntamente con sus sociedades dependientes, el “**Grupo Atom**” o el “**Grupo**”), con el enlace correspondiente para acceder a dichos documentos.

| DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA                                                                                                                                                       | Página web Atom <sup>(1)</sup> | Página web MAB <sup>(2)</sup> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Cuentas anuales consolidadas de Atom correspondientes al ejercicio 2018, junto con su correspondiente informe de auditoría e informe de gestión.....                                         | <a href="#">(enlace)</a>       | <a href="#">(enlace)</a>      |
| Estados financieros intermedios consolidados de Atom correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, junto con su correspondiente informe de revisión limitada..... | <a href="#">(enlace)</a>       | <a href="#">(enlace)</a>      |

(1): [www.atomhoteles.com](http://www.atomhoteles.com)

(2): [www.bolsasymercados.es/mab](http://www.bolsasymercados.es/mab)

## **II. DOCUMENTO DE REGISTRO**

### **1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.**

#### **1.1 Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro**

D. Eduardo Ozaita Vega, en nombre y representación de Atom, en su condición de Presidente del Consejo de Administración, asume la responsabilidad por el contenido del Documento de Registro en ejercicio de las facultades que le fueron conferidas en virtud del acuerdo del Consejo de Administración de 16 de mayo de 2019.

#### **1.2 Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información ofrecida en el documento de registro.**

D. Eduardo Ozaita Vega, como responsable del presente Documento de Registro, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

#### **1.3 Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en el documento de registro.**

En el presente Documento de Registro se recoge información relativa a los informes de valoración independiente de los activos del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y a 26 de julio de 2019, elaborados por Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L. (“EY”) como experto en el sector inmobiliario, y emitidos en febrero de 2019 y en julio de 2019, respectivamente. EY tiene su domicilio social en Madrid, Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65.

La información relativa a los informes de valoración independiente de los activos del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y a 26 de julio de 2019 elaborados por EY, se ha incluido en el presente Documento de Registro con el consentimiento de la persona responsable del mismo.

#### **1.4 Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluida en el documento de registro**

La información relativa a los informes de valoración independiente de los activos del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y a 26 de julio de 2019 elaborados por EY se ha reproducido con exactitud y no omite ningún hecho que haría que la información reproducida fuera inexacta o engañosa.

#### **1.5 Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente**

Se deja constancia de que:

- El presente Documento de Registro ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) en su condición de autoridad competente española conforme al *Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE* (el “**Reglamento (UE) 2017/1129**”).
- La CNMV solo aprueba el presente Documento de Registro en cuanto alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento (UE) 2017/1129.
- Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo del emisor al que se refiere el presente Documento de Registro.

El presente Documento de Registro ha sido elaborado como parte de un “folleto de la Unión de crecimiento”, de conformidad con el artículo 15 del Reglamento (UE) 2017/1129. Atom ha optado por elaborar el presente Documento de Registro de conformidad con el Anexo 24 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión de 14 de marzo de 2019 dado que no tiene valores admitidos a negociación en un mercado regulado y tiene la consideración de pequeña y mediana empresa (pyme) a los efectos del Reglamento (UE) 2017/1129, en la medida

en que, según sus últimas cuentas anuales consolidadas, (i) tuvo un número medio de empleados inferior a 250 a lo largo del ejercicio 2018; y (ii) su volumen de negocios neto en el ejercicio 2018 no fue superior a 50.000.000 euros.

## **2. ESTRATEGIA, RESULTADOS Y ENTORNO EMPRESARIAL**

### **2.1 Información sobre el emisor**

#### **A. Nombre legal y comercial del emisor**

La denominación social de la Sociedad es “Atom Hoteles, SOCIMI, S.A.”. El Grupo Atom opera bajo el nombre comercial de “Atom” o “Atom Hoteles”.

#### **B. Lugar y número de registro del emisor e identificador de entidad jurídica (LEI)**

La Sociedad fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 23 de enero de 2018, al tomo 36.948, folio 191, hoja M-660758, inscripción 1ª.

El número de identificación fiscal (NIF) de Atom es el A-87998928 y su identificador de entidad jurídica (código LEI) el 959800T4S6UAZ061LD69.

#### **C. Fecha de constitución y período de actividad del emisor, si no es indefinido**

Atom se constituyó y comenzó sus operaciones el 5 de enero de 2018 con la denominación de Atom Hoteles, S.A., que posteriormente, el 14 de febrero de 2018, fue modificada para pasar a la actual, Atom Hoteles, SOCIMI, S.A. De conformidad con el artículo 3 de sus Estatutos Sociales, la Sociedad está constituida por tiempo indefinido.

#### **D. Personalidad jurídica, país de constitución y legislación aplicable**

Atom es una sociedad anónima constituida en España y sometida a la legislación española. En consecuencia, está sujeta principalmente al régimen jurídico establecido en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”) y, tras el acogimiento de Atom al régimen fiscal especial de las SOCIMI, a la *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 SOCIMIs**”).

Adicionalmente, y en la medida en que las acciones de Atom están admitidas a negociación en el segmento SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil (el “**MAB**”), sistema multilateral de negociación español, la Sociedad está sujeta a la normativa interna del MAB y, en particular, a su reglamento y a las circulares reguladoras del segmento SOCIMI del MAB.

A continuación, se incluye un breve resumen de los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMI y que, por tanto, resultan de aplicación a la Sociedad:

- a) *Elementos societarios*. Las SOCIMI deben tener: (i) forma de sociedad anónima; (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros; (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo; y (iv) sus acciones admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- b) *Actividad obligatoria*. Las SOCIMI deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.
- c) *Activos permitidos*. Las SOCIMI deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a su adquisición (los “**Inmuebles Aptos**”); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se

refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs (conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los “**Activos Aptos**”). Adicionalmente, el 20% de los activos de las SOCIMI puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

- d) *Origen de ingresos.* El 80% de las rentas de las SOCIMI del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de activos permitidos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de la participación en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.
- e) *Periodo de tenencia de activos.* Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMI deben permanecer arrendados durante al menos 3 años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de 1 año. Este periodo de tenencia de 3 años se extiende a las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.
- f) *Política de distribución de dividendos.* Las SOCIMI habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas en cada ejercicio (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia descrito en el apartado e) anterior (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- g) *Régimen fiscal.* Las SOCIMI tributarán a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, 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 el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs, 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 Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMI se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado e) anterior.

Por otro lado, 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 el Grupo debe cumplir. 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 planteamiento 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 del 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.

#### **E. Domicilio social, número de teléfono y página web**

Atom tiene su domicilio social en Pozuelo de Alarcón, Paseo del Club Deportivo, 1, Edificio 11, Parque Empresarial La Finca, 28223. El número de teléfono de su domicilio social es el (+34) 91 716 98 27.

La página web corporativa de la Sociedad es [www.atomhoteles.com](http://www.atomhoteles.com). La información disponible en la página web corporativa de Atom, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el presente Documento de Registro, no forma parte del Documento de Registro y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Documento de Registro.

##### **2.1.1 Cambios importantes en la estructura de financiación del emisor**

Salvo por lo que se indica a continuación, desde el 30 de junio de 2019 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se ha producido ningún cambio significativo en la estructura de financiación del Grupo Atom.

El 4 de septiembre de 2019 se otorgó un tramo adicional al préstamo de fecha 10 de julio de 2018 suscrito con Deutsche Bank (sindicado con BBVA, Abanca, Mora Banc, Novo Banco y Seguros Santa Lucía), por un importe total de 10.800.000 euros con el objeto de financiar las obras previstas de ampliación del hotel Fergus Club Europa (véase el punto 2.4.2) cuya inversión por parte del Grupo podrá alcanzar hasta un máximo de 11.000.000 euros. Para más información en relación con el préstamo de Deutsche Bank y con el tramo adicional vinculado a éste, véase el punto 2.1.2.

Por otro lado, en el marco de los acuerdos de adquisición de los hoteles Isla Bonita y Riviera Marina formalizados en septiembre de 2019 (véase el punto 2.2.2 del Documento de Registro), la Sociedad dispuso de un importe 5.000.000 euros del contrato de financiación suscrito con Bankinter, S.A. (“**Bankinter**”) en septiembre de 2019 para la señalización de activos. El importe del referido contrato asciende a 15.000.000 euros y devenga un tipo de interés sobre el importe dispuesto de Euribor a un año más un diferencial del 1,5% pagadero mensualmente (interés). El plazo de vencimiento del contrato de financiación es de 12 meses, si bien la Sociedad tendrá la obligación de amortizar el principal dispuesto con los fondos que, en su caso, se obtengan del aumento de capital al que se hace referencia en el punto 6.5.1 del Documento de Registro.

##### **2.1.2 Descripción de la financiación prevista de las actividades del emisor**

El presente punto incluye una descripción de los recursos de capital del Grupo Atom. Actualmente no existe para Atom ninguna restricción a la utilización de sus recursos de capital que pudiera afectar de manera significativa a sus operaciones presentes o futuras.

▪ **Flujos de efectivo**

A continuación, se incluye el estado de flujos de efectivo consolidado de Atom a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

|                                                                           | 30/06/2019                 | 31/12/2018    |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|
|                                                                           | No auditado <sup>(1)</sup> | Auditado      |
| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO                                  | (euros)                    |               |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN                      |                            |               |
| 1. Resultado del periodo antes de impuestos.....                          | 3.536.168                  | 3.754.231     |
| 2. Ajustes del resultado.....                                             | 8.412.828                  | 12.429.795    |
| a) Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado .....    | 3.606.405                  | 5.478.668     |
| b) Correcciones valorativas por deterioro.....                            | --                         | (29.147)      |
| e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado .....            | --                         | (878.788)     |
| f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros ..... | --                         | 403.096       |
| g) Ingresos financieros .....                                             | (3.112)                    | (20.296)      |
| h) Gastos financieros.....                                                | 4.837.486                  | 7.472.965     |
| i) Otros resultados .....                                                 | (27.951)                   | 3.297         |
| 3. Cambios en el capital corriente.....                                   | (853.068)                  | (2.051.935)   |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar.....                                 | (1.163.077)                | (4.223.189)   |
| c) Otros activos corrientes.....                                          | 439.479                    | (613.769)     |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar .....                               | 668.451                    | 3.279.850     |
| e) Otros pasivos corrientes.....                                          | (35.185)                   | 35.185        |
| f) Otros activos y pasivos no corrientes.....                             | (762.736)                  | (530.012)     |
| 4. Otros flujos de efectivos de las actividades de explotación .....      | (2.854.852)                | (4.523.702)   |
| a) Pagos de intereses .....                                               | (2.857.964)                | (4.291.206)   |
| c) Cobros de intereses .....                                              | 3.112                      | 20.296        |
| d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios.....                      | --                         | (252.791)     |
| A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación .....             | 8.241.076                  | 9.608.390     |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN                        |                            |               |
| 6. Pagos por inversiones .....                                            | (46.853.002)               | (452.206.507) |
| c) Inmovilizado material.....                                             | (16.205)                   | (228.700)     |
| d) Inversiones inmobiliarias .....                                        | (46.836.544)               | (451.977.807) |
| e) Otros activos financieros.....                                         | (253)                      | --            |
| 7. Cobros por desinversiones.....                                         | --                         | 4.459.459     |
| g) Inversiones inmobiliarias .....                                        | --                         | 4.459.459     |
| B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión .....               | (46.853.002)               | (447.747.048) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN                     |                            |               |
| 9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.....                     | (139.280)                  | 250.046.359   |
| a) Emisión de instrumentos de patrimonio .....                            | --                         | 245.378.648   |
| d) Socios externos .....                                                  | --                         | 3.279.059     |
| h) Otros .....                                                            | (139.280)                  | 1.388.652     |
| 10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.....             | 35.470.778                 | 219.544.101   |
| a) Emisión.....                                                           | 43.553.348                 | 219.544.101   |
| 2. Deudas con entidades de crédito .....                                  | 37.961.119                 | 219.502.798   |
| 4. Otras .....                                                            | 5.592.229                  | 41.303        |
| b) Devolución .....                                                       | (8.082.570)                | --            |
| 2. Deudas con entidades de crédito .....                                  | (8.082.570)                | --            |

|                                                                                           | 30/06/2019                 | 31/12/2018         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|
|                                                                                           | No auditado <sup>(1)</sup> | Auditado           |
| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO                                                  | (euros)                    |                    |
| <b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio neto</b> | <b>(7.435.050)</b>         | --                 |
| a) Dividendos .....                                                                       | (7.435.050)                | --                 |
| <b>C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación .....</b>                     | <b>27.896.448</b>          | <b>469.590.460</b> |
| <b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio .....</b>                          | --                         | --                 |
| <b>E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes .....</b>                      | <b>(10.715.478)</b>        | <b>31.451.802</b>  |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo .....                                     | 31.451.802                 | --                 |
| Efectivo o equivalentes al final del periodo .....                                        | 20.736.324                 | 31.451.802         |

(1): Información objeto de revisión limitada.

Los flujos de efectivo de las actividades de explotación a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 corresponden a:

- Los cobros proceden de los arrendatarios de los inmuebles propiedad del Grupo Atom.
- Los pagos corresponden a los pagos realizados durante el ejercicio, relativos a costes de estructura y pago de intereses financieros.

Por otro lado, los flujos de efectivo de las actividades de inversión corresponden a la adquisición de los inmuebles propiedad del Grupo Atom mientras que los flujos de efectivo de las actividades de financiación corresponden a la financiación recibida por el Grupo Atom en la compra de activos inmobiliarios realizados durante el primer semestre del ejercicio 2019 y el ejercicio 2018.

A continuación, se describen las partidas más significativas del estado de flujos de efectivo consolidado a 30 de junio de 2019:

- El importe correspondiente a “*pago por inversiones*” ascendió a 46.853.002 euros a 30 de junio de 2019. Este importe incluye el importe efectivo desembolsado por el Grupo Atom durante el primer semestre del ejercicio 2019 por la compra de activos.
- El importe correspondiente a “*flujos de efectivo de las actividades de financiación*” ascendió a 27.896.448 euros a 30 de junio de 2019. Este importe se corresponde con las nuevas financiaciones firmadas durante el primer semestre de 2019, así como la cancelación de un préstamo hipotecario.

Por otro lado, las partidas más significativas del estado de flujos de efectivo consolidado a 31 de diciembre de 2018 son las siguientes:

- El importe correspondiente a “*pago por inversiones*” ascendió a 452.206.507 euros a 31 de diciembre de 2018. Este importe incluye el importe efectivo desembolsado por el Grupo Atom durante el ejercicio 2018 por la compra de activos.
- El importe correspondiente a “*cobro por desinversiones*” ascendió a 4.459.459 euros a 31 de diciembre de 2018. Este importe se corresponde con el importe de la venta del Hotel AC Palacio del Carmen.
- El importe correspondiente a “*flujos de efectivo de las actividades de financiación*” ascendió a 469.590.460 euros a 31 de diciembre de 2018. Este importe se corresponde con la financiación que ha recibido el Grupo Atom durante el ejercicio para la compra de activos inmobiliarios.

### Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se incluye información relativa al periodo medio de pago a proveedores del Grupo Atom a 31 de diciembre de 2018<sup>(1)</sup>.

| INFORMACIÓN SOBRE PLAZOS DE PAGO A PROVEEDORES | 31/12/2018 |
|------------------------------------------------|------------|
| Periodo medio de pago a proveedores.....       | 29 días    |
| Ratio de operaciones pagadas .....             | 27 días    |
| Ratio de operaciones pendientes de pago.....   | 128 días   |

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores se presenta de conformidad con lo establecido en la disposición adicional tercera de la *Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales*.

### ▪ Pasivos financieros

A continuación, se facilita información relativa a los pasivos financieros del Grupo Atom a 30 de junio de 2019.

|                                                      | Deudas con entidades<br>de crédito | Derivados y otros | Total              |
|------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------|
| 30/06/2019                                           | No auditado (euros)                |                   |                    |
| PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES                    |                                    |                   |                    |
| Débitos y partidas a pagar.....                      | 247.531.574                        | 3.739.090         | 251.270.664        |
| <b>Total pasivos financieros no corrientes .....</b> | <b>247.531.574</b>                 | <b>3.739.090</b>  | <b>251.270.664</b> |
| PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES                       |                                    |                   |                    |
| Débitos y partidas a pagar.....                      | 4.031.894                          | 10.547.941        | 14.579.835         |
| <b>Total pasivos financieros corrientes .....</b>    | <b>4.031.894</b>                   | <b>10.547.941</b> | <b>14.579.835</b>  |
| <b>Total pasivos financieros .....</b>               | <b>251.563.468</b>                 | <b>14.287.031</b> | <b>265.850.499</b> |

A continuación, se facilita información relativa a los pasivos financieros del Grupo Atom a 31 de diciembre de 2018.

|                                                      | Deudas con entidades<br>de crédito | Derivados y otros | Total              |
|------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------|
| 31/12/2018                                           | Auditado (euros)                   |                   |                    |
| PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES                    |                                    |                   |                    |
| Débitos y partidas a pagar.....                      | 217.848.759                        | 3.326.941         | 221.175.700        |
| <b>Total pasivos financieros no corrientes .....</b> | <b>217.848.759</b>                 | <b>3.326.941</b>  | <b>221.175.700</b> |
| PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES                       |                                    |                   |                    |
| Débitos y partidas a pagar.....                      | 3.134.360                          | 2.850.804         | 5.985.164          |
| <b>Total pasivos financieros corrientes .....</b>    | <b>3.134.360</b>                   | <b>2.850.804</b>  | <b>5.985.164</b>   |
| <b>Total pasivos financieros .....</b>               | <b>220.983.119</b>                 | <b>6.177.745</b>  | <b>227.160.864</b> |

(1): Última información disponible.

A continuación, se incluye el desglose por vencimiento de los pasivos financieros del Grupo Atom a 30 de junio de 2019:

|                                                            | Hasta<br>30/06/2020        | De 01/07/2020<br>a 30/06/2021 | De 01/07/2021 a<br>30/06/2022 | De 01/07/2020<br>a 30/06/2023 | Resto              | Total              |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>30/06/2019</b>                                          | <b>No auditado (euros)</b> |                               |                               |                               |                    |                    |
| Préstamos.....                                             | 4.031.894                  | 3.290.965                     | 3.474.598                     | 3.658.943                     | 237.107.068        | 251.563.468        |
| Derivados.....                                             | 2.979.160                  | --                            | --                            | --                            | --                 | 2.979.160          |
| Deudas comerciales .....                                   | 1.935.249                  | --                            | --                            | --                            | --                 | 1.935.249          |
| Otros pasivos financieros .....                            | 5.633.532                  | --                            | --                            | --                            | 3.739.090          | 9.372.622          |
| <b>Total terceros .....</b>                                | <b>14.579.835</b>          | <b>3.290.965</b>              | <b>3.474.598</b>              | <b>3.658.943</b>              | <b>240.846.158</b> | <b>265.850.499</b> |
| <b>Total pasivos financieros por<br/>vencimiento .....</b> | <b>14.579.835</b>          | <b>3.290.965</b>              | <b>3.474.598</b>              | <b>3.658.943</b>              | <b>240.846.158</b> | <b>265.850.499</b> |

La composición de las partidas incluidas en la categoría de “débitos y partidas a pagar” es la siguiente:

|                                               | 30/06/2019         | 31/12/2018         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                               | No auditado        | Auditado           |
|                                               | (euros)            |                    |
| DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR                    |                    |                    |
| DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR A LARGO PLAZO      |                    |                    |
| Deudas con entidades de crédito .....         | 247.531.574        | 217.848.759        |
| Otros pasivos financieros a largo plazo ..... | 3.739.090          | 3.326.941          |
| <b>Total no corrientes .....</b>              | <b>251.270.664</b> | <b>221.175.700</b> |
| DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR A CORTO PLAZO      |                    |                    |
| Deudas con entidades de crédito .....         | 4.031.894          | 3.134.360          |
| Proveedores.....                              | 92.147             | 76.088             |
| Acreedores varios.....                        | 1.843.102          | 1.031.975          |
| Derivados .....                               | 2.979.160          | 1.701.438          |
| Otros pasivos financieros .....               | 5.633.532          | 41.303             |
| <b>Total corrientes .....</b>                 | <b>14.579.835</b>  | <b>5.985.164</b>   |
| <b>Total débitos y partidas a pagar .....</b> | <b>265.850.499</b> | <b>227.160.864</b> |

Las deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2019 que se reflejan en la tabla “débitos y partidas a pagar” corresponden a préstamos recibidos por varias sociedades del Grupo Atom, cuyo desglose es el siguiente:

| Sociedad                         | Prestataria       | Corriente        | No corriente       | Total              |
|----------------------------------|-------------------|------------------|--------------------|--------------------|
|                                  |                   | (euros)          |                    |                    |
| Valmy Management, S.L. ....      | Banco de Sabadell | 1.833.956        | 25.337.071         | 27.171.027         |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. .... | Deutsche Bank     | 833.389          | 185.529.030        | 186.362.419        |
| Atom Hoteles, SOCIMI, S.A.....   | Banco Pichincha   | 431.109          | 9.641.241          | 10.072.350         |
| Atom Hoteles, SOCIMI, S.A.....   | Banco Santander   | 933.440          | 27.024.232         | 27.957.672         |
| <b>Total .....</b>               |                   | <b>4.031.894</b> | <b>247.531.574</b> | <b>251.563.468</b> |

Las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2018 que se reflejan en la tabla “débitos y partidas a pagar” corresponden a préstamos recibidos por varias sociedades del Grupo Atom, cuyo desglose era el siguiente:

| Sociedad                         | Prestataria       | Corriente | No corriente | Total       |
|----------------------------------|-------------------|-----------|--------------|-------------|
|                                  |                   | (euros)   |              |             |
| Atom Hoteles, SOCIMI, S.A.....   | Bankia            | 457.849   | 6.684.740    | 7.142.589   |
| Valmy Management, S.L. ....      | Banco de Sabadell | 1.819.585 | 26.257.645   | 28.077.230  |
| Atom Hoteles Iberia, S.L.U. .... | Deutsche Bank     | 833.437   | 184.906.374  | 185.739.811 |

| <b>Sociedad</b>                        | <b>Prestataria</b> | <b>Corriente</b> | <b>No corriente</b> | <b>Total</b>       |
|----------------------------------------|--------------------|------------------|---------------------|--------------------|
|                                        |                    |                  | <b>(euros)</b>      |                    |
| New Sanom, S.L.U. <sup>(1)</sup> ..... | --                 | 23.489           | --                  | 23.489             |
| <b>Total .....</b>                     |                    | <b>3.134.360</b> | <b>217.848.759</b>  | <b>220.983.119</b> |

(1): Sociedad absorbida por Atom Hoteles Iberia, S.L.U. en mayo de 2019.

A continuación, se incluye una breve descripción de cada uno de los préstamos que se recogen en la tabla anterior.

▪ *Préstamo de Bankia*

El préstamo fue suscrito con fecha 4 de julio de 2017, habiéndose subrogado posteriormente Atom en la posición de prestatario al adquirir el hotel Alegria Costa Ballena en febrero de 2018, si bien se seguía pagando por el anterior prestatario y éste realizaba una refacturación del mismo a Atom. La financiación tenía un tipo de interés fijo del 2,15% anual pagadero mensualmente (interés y capital). El plazo de vencimiento del préstamo era de 15 años y tenía un periodo de carencia de 12 meses. A 31 de diciembre de 2018, el saldo pendiente de pago por parte de la Sociedad ascendía a 7.142.589 euros. El préstamo estaba 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 contrato de préstamo obligaba a la Sociedad a limitar su porcentaje de endeudamiento mientras el ratio de cobertura de servicios de la deuda<sup>(2)</sup> sea inferior a 1,25%. A 31 de diciembre de 2018, la ratio de cobertura de servicios de la deuda del Grupo se situó en el 2,3% por lo que, a dicha fecha, y a los efectos de este contrato de préstamo, Atom no tenía limitada su capacidad de endeudamiento. El préstamo fue cancelado el 10 de mayo de 2019.

▪ *Préstamo de Pichincha*

Con el objeto de refinanciar parte de su deuda y cancelar el préstamo de Bankia descrito en el párrafo anterior, así como de disponer de fondos adicionales para acometer una serie de mejoras en el hotel Costa Ballena, el 29 de abril de 2019, Atom suscribió un préstamo con Banco Pichincha por importe de 10.140.579,04 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés de Euribor a un año más un diferencial del 2,40%, pagadero mensualmente (interés y capital) en un 30% y el 70% restante a vencimiento. El plazo de vencimiento del préstamo es de 7 años. A 30 de junio de 2019, el saldo pendiente de pago por parte de la Sociedad ascendía a 10.072.350 euros. El préstamo está garantizado por (i) hipoteca sobre el inmueble en que se encuentra el hotel Costa Ballena; y (ii) prenda de los derechos de crédito derivados de cuentas bancarias de Atom abiertas en Banco Pichincha. El contrato de préstamo no obliga a Atom al cumplimiento de ningún *covenant* financiero.

▪ *Préstamo de Banco de Sabadell*

El préstamo fue suscrito por Valmy Management, S.L. en fecha 7 de julio de 2017 por un importe de 30.000.000 euros para financiar la adquisición del hotel Santo Domingo. La financiación tiene un tipo de interés de Euribor a un año más un diferencial del 1,75% pagadero mensualmente (interés y capital). El plazo de vencimiento del préstamo es de 15 años y tenía un periodo de carencia hasta el 30 de noviembre de 2017. A 31 de diciembre de 2018 y a 30 de junio de 2019, el saldo pendiente de pago por parte de la entidad ascendía a 28.077.230 euros y a 27.171.027 euros, respectivamente. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el inmueble en el que se encuentra el hotel Santo Domingo. El contrato de préstamo no obliga a Valmy Management, S.L. al cumplimiento de ningún *covenant* financiero.

(2): La ratio de cobertura de servicios de la deuda, que mide la capacidad para el pago de la deuda en un periodo determinado (ej. un año), se calcula como la renta neta operativa (ingresos obtenidos por un activo descontando los costes de propiedad) entre el servicio de la deuda (pagos a realizar en un periodo como consecuencia de esa deuda).

- *Préstamo de Deutsche Bank*

El préstamo fue suscrito por Atom Hoteles Iberia, S.L.U. y New Sanom, S.L.U.<sup>(3)</sup> como garante el 10 de julio de 2018. La financiación tiene un tipo de interés de Euribor a tres meses más un diferencial del 2,15% pagadero trimestralmente y una amortización a vencimiento de capital. El plazo de vencimiento del préstamo es de 5 años. La compañía cerró una cobertura de tipo de interés para protegerse ante subidas del Euribor. A 31 de diciembre de 2018 y a 30 de junio de 2019, el saldo pendiente de pago por parte de Atom Hoteles Iberia, S.L.U. ascendía a 185.739.811 euros y a 186.362.419 euros, respectivamente. Deutsche Bank ha sindicado una parte de dicho préstamo con las siguientes entidades: BBVA, Abanca, Mora Banc, Novo Banco y Seguros Santa Lucía.

Actualmente, la financiación cuenta con las siguientes garantías reales (i) hipoteca sobre los inmuebles propiedad de Atom Hoteles Iberia, S.L.U.; (ii) prenda de las participaciones sociales de Atom Hoteles Iberia, S.L.U.; (iii) prenda de los derechos de crédito derivados de cuentas bancarias de Atom Hoteles Iberia, S.L.U.; (iv) prenda de derechos de crédito de contratos suscritos por Atom Hoteles Iberia, S.L.U.; 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 Hoteles Iberia, S.L.U. al cumplimiento de los siguientes *covenants* financieros (i) una 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) una 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*<sup>(4)</sup> 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. A 31 de diciembre de 2018 y a 30 de junio de 2019, Atom Hoteles Iberia, S.L.U. cumplía con todas las ratios que le eran exigibles.

También es un supuesto de amortización anticipada y cancelación de este préstamo el hecho de 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 en el marco del contrato de liquidez que se describe en el punto 6.7 del presente Documento de Registro. La financiación permite el pago de dividendos por Atom Hoteles Iberia, S.L.U. en efectivo siempre que esté cumpliendo las obligaciones previstas en el contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, el 4 de septiembre de 2019 se otorgó un tramo adicional al referido contrato de préstamo por un importe total de 10.800.000 euros, con vencimiento íntegro el 10 de julio de 2023, con el objeto de financiar las obras previstas de ampliación del hotel Fergus Club Europa (véase el punto 2.4.2). El tramo adicional tiene un tipo de interés de Euribor a tres meses más un diferencial del 2,30% anual, pagadero trimestralmente y una amortización a vencimiento de capital. El tramo adicional está garantizado por una segunda hipoteca sobre los inmuebles propiedad de Atom Hoteles Iberia, S.L.U. excepción hecha del hotel B&B Jerez, en segundo rango y por las restantes garantías reales del tramo inicial del préstamo con Deutsche Bank referidas anteriormente que han sido extendidas en consecuencia. El nuevo tramo del contrato de préstamo no obliga a Atom Hoteles Iberia, S.L.U. al cumplimiento de *covenants* financieros adicionales.

- *Préstamo de Banco Santander*

El 22 de mayo de 2019, la Sociedad suscribió un préstamo con Banco Santander por importe de 28.800.000 euros con el objeto de financiar parte de la adquisición del hotel Meliá Valencia (véase el punto 2.2.2). Esta financiación tiene un tipo de interés fijo del 2,17%, pagadero trimestralmente junto con el 30% del capital, y una amortización del 70% restante del capital a vencimiento. El plazo de vencimiento del préstamo es de 7 años y está garantizado por hipoteca inmobiliaria sobre el hotel Meliá Valencia y por prenda sobre las rentas generadas y las cuentas corrientes vinculadas a la financiación. A 30 de junio de 2019, el saldo pendiente de pago por parte de la Sociedad ascendía a 27.957.672 euros. El contrato de préstamo obliga a la Sociedad al

---

(3): Sociedad absorbida por Atom Hoteles Iberia, S.L.U. en mayo de 2019.

(4): Facultad que tienen la entidad financiera acreedora de aplicar la tesorería excedentaria de la entidad deudora para cancelar determinadas cantidades recogidas en el acuerdo de financiación.

cumplimiento de los siguientes *covenants* financieros: (i) la ratio *Loan to Value* deberá ser igual o menos al 65%; y (ii) la ratio de cobertura del servicio de la deuda deberá ser superior al 1,10. A 30 de junio de 2019, la Sociedad cumplía con todas las ratios que le eran exigibles.

Sin perjuicio de lo anterior, en septiembre de 2019, la Sociedad suscribió con Bankinter un contrato de financiación con el objeto de señalar activos. El importe del referido contrato asciende a 15.000.000 euros y devenga un tipo de interés sobre el capital dispuesto de Euribor a un año más un diferencial del 1,5% pagadero mensualmente (interés). El plazo de vencimiento del contrato de financiación es de 12 meses, si bien la Sociedad tendrá la obligación de amortizar el principal dispuesto con los fondos que, en su caso, se obtengan del aumento de capital al que se hace referencia en el punto 6.5.1 del Documento de Registro. En el marco de los acuerdos de adquisición de los hoteles Isla Bonita y Riviera Marina formalizados en septiembre de 2019 (véase el punto 2.2.2), la Sociedad dispuso de un importe 5.000.000 euros del referido contrato de financiación.

## **2.2 Descripción empresarial**

### **2.2.1 Estrategia y objetivos**

La Sociedad estructura la estrategia y el plan de negocio con el objetivo de maximizar el valor de los accionistas, dentro del marco regulador en el que opera Atom (véase el apartado D. del punto 2.1). Dentro de la estrategia de la Sociedad se pueden diferenciar los siguientes ámbitos:

#### *a) Estrategia de Inversión*

La política de inversión y de reposición de activos de Atom está basada en los criterios de inversión y apalancamiento que se describen a continuación, y será concretada en cada plan de negocio y presupuesto que apruebe la Sociedad (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, que requieran una gestión activa, que encajen con 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 maximizando el valor de la Sociedad (los “**Establecimientos Hoteleros**”). La Sociedad no tiene previsto desarrollar una actividad distinta a la inversión en Establecimientos Hoteleros.

#### ▪ 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 del Grupo Atom (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 Sociedad se centrará en Establecimientos Hoteleros de categorías 4 estrellas, con excepciones en caso de que fueran justificadas, 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 accesoria 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 activos de la Sociedad

Los contratos de arrendamiento de los Establecimientos Hoteleros que suscriba la Sociedad para la explotación hotelera deben cumplir con los parámetros que se fije en el plan de negocio vigente 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 el Índice de Precios al Consumo (IPC) más un porcentaje de renta variable.

Dichos activos deben de ser alquilados a operadores de reconocido prestigio y trayectoria contrastada, sin que ningún operador pueda suponer más del 50% de la cartera global, salvo excepciones con autorización del Gestor SOCIMI (según se define en la Sección 3 del presente Documento de Registro).

(iv) Estructuras de inversión

La Sociedad podrá llevar a cabo cualquier tipo de estructura societaria de inversión y podrá realizar adquisiciones de participaciones de control (pero no participaciones minoritarias), estando sujeta en todo caso al cumplimiento de lo establecido en la normativa española del régimen de SOCIMI.

Asimismo, la Sociedad 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 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 Sociedad 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 Sociedad.

- (i) 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 del Grupo. 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 de la Sociedad, 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<sup>(5)</sup> 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 del Grupo, el 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 de la Sociedad, el cual a su vez deberá de contar con el visto bueno del Comité de Inversiones.

- (ii) La utilización de deuda para la adquisición de activos deberá valorarse caso por caso, tomando en consideración la capacidad que tenga el Grupo para soportar más endeudamiento.
- (iii) Ninguna financiación o endeudamiento por parte del Grupo requerirá de garantías o recurso contra los accionistas de la Sociedad.

---

(5): Se corresponde con el LTV del Grupo (sobre la deuda financiera neta) incluido en el punto 5.4.1 del Documento de Registro.

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.

*b) Estrategia de rotación de activos*

A pesar de que Atom tiene como objetivo ser titular de activos arrendados por un periodo de tiempo medio a largo plazo, la Sociedad 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 SOCIMI, así como a la aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad a propuesta del Comité de Inversiones.

*c) Estrategia de gestión de activos*

La cartera de activos de la Sociedad será gestionada activamente por el Gestor de Negocio (según se define en la Sección 3 del presente Documento de Registro) de conformidad con la política establecida en la Estrategia de Inversión. Esta gestión, que comenzó en febrero de 2018, terminará el 2 de febrero de 2025, 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 de la Sociedad 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.

*d) Estrategia de puesta en valor*

Antes del 2 de noviembre de 2019 y del 2 de noviembre de 2022, 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 para sus accionistas, que puede conllevar la desinversión en la cartera y la devolución del valor a los accionistas dentro de los 7 años siguientes al 2 de febrero de 2018 o, por el contrario, la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera más allá de dicha fecha.

- 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.

- Conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera

Sin perjuicio del compromiso de gestión de la cartera de activos durante un plazo de 7 años desde el 2 de febrero de 2018, prorrogable por un máximo de 3 anualidades, en el caso de que la estrategia de puesta en valor contemplara la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera de activos de la Sociedad más allá del 2 de febrero de 2025, 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 Sociedad, por el contrario, su aprobación conllevará automáticamente la aprobación de la novación de los términos y condiciones del Contrato de Gestión de Negocio (según se define en la Sección 3 del presente Documento de Registro) en los términos que se propongan, estando obligados la Sociedad y el Gestor de Negocio a usar sus esfuerzos razonables para negociar de buena fe los términos de la novación del Contrato de Gestión de Negocio.

### 2.2.2 *Actividades principales*

Atom es una sociedad patrimonialista propietaria, directa e indirectamente, a través de sus sociedades participadas, de una cartera de hoteles arrendados a diferentes operadores que se encargan de llevar a cabo la explotación de los mismos.

La Sociedad se constituyó en enero de 2018 y en noviembre de 2018 sus acciones quedaron incorporadas a negociación en el MAB. En el documento informativo de incorporación al MAB de la Sociedad de noviembre de 2018 (el “**DIIM**”), que se encuentra publicado en la página web de Atom ([enlace](#)), se incluyó información detallada de los activos del Grupo a dicha fecha. La información del DIIM, el cual se encuentra publicado en la página web de Atom, no forma parte del Documento de Registro y no ha sido examinada por la CNMV.

Para el desarrollo de su objeto social, en enero de 2018, Atom suscribió los Contratos de Gestión, cuyos principales términos se describen en el punto 6.7 del presente Documento de Registro.

A la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo Atom es titular de 22 hoteles situados en España, de los cuales todos son propiedad de Atom, excepto el hotel Santo Domingo de Madrid, del que ostenta una participación del 60%. Los hoteles son tanto vacacionales (12) como urbanos (10), principalmente de 4 estrellas (18), y cuentan con un total de 5.535 habitaciones. Según la última información de la que dispone la Sociedad, los operadores de los hoteles del Grupo Atom tienen empleados entre 16 y 200 personas, siendo el número medio de empleados por hotel, aproximadamente, 60 empleados.

Sin perjuicio de lo anterior, el 20 de septiembre de 2019, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo para adquirir el hotel Isla Bonita y el hotel Riviera Marina.

A 31 de diciembre de 2018 y a 26 de julio de 2019, la cartera de hoteles propiedad del Grupo Atom estaba valorada en 489.220.000 euros y en 537.780.000 euros, respectivamente, según los informes de valoración independiente de los activos emitido por EY (véase el apartado “*Resumen de los informes de valoración de los activos inmobiliarios del Grupo Atom a 31 de diciembre de 2018 y a 26 de julio de 2019*” del punto 2.2.2 del presente Documento de Registro).

▪ **Cartera de inmuebles del Grupo Atom**

A continuación se incluye información sobre los hoteles del Grupo Atom a fecha del presente Documento de Registro:

| Hotel                                                 | Localidad                       | Fecha de adquisición | Habitaciones | Categoría | Arrendatario                                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------|--------------|-----------|--------------------------------------------------|
| AC Hotel by Marriott Sevilla Forum <sup>(1)</sup>     | Sevilla                         | 07/02/2018           | 144          | 4*        | AC Hotel Sevilla N-IV, S.L.U. (grupo AC)         |
| AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla <sup>(1)</sup> | Sevilla                         | 07/02/2018           | 86           | 4*        | AC Dos Sevilla, S.L. (grupo AC)                  |
| AC Hotel by Marriott General Álava <sup>(1)</sup>     | Vitoria-Gasteiz                 | 07/02/2018           | 107          | 3*        | AC Hotel Vitoria, S.L. (grupo AC)                |
| AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma <sup>(1)</sup>   | Palma (Mallorca)                | 07/02/2018           | 84           | 4*        | AC Hotel Mallorca, S.L. (grupo AC)               |
| AC Autograph Baqueira Ski Resort <sup>(1)</sup>       | Baqueira (Lérida)               | 07/02/2018           | 102          | 5*        | AC Baqueira, S.L. (grupo AC)                     |
| Ibersol Son Caliu Mar <sup>(1)(9)</sup>               | Palmanova (Mallorca)            | 07/02/2018           | 314          | 4*        | Iberstreet, S.L. (grupo Ibersol)                 |
| Ibersol Antemare Spa <sup>(1)(2)</sup>                | Sitges (Barcelona)              | 07/02/2018           | 116          | 4*        | Che Prendi, S.L. (grupo Ibersol)                 |
| Eurostars Rey Don Jaime <sup>(1)</sup>                | Valencia                        | 07/02/2018           | 319          | 4*        | Brai de Management, S.L. (grupo Hotusa)          |
| Eurostars Las Salinas <sup>(1)(10)</sup>              | Caleta de Fuste (Fuerteventura) | 07/02/2018           | 223          | 4*        | Dara Hotels, S.L.U. (grupo Hotusa)               |
| Fergus Club Europa <sup>(1)</sup>                     | Peguera (Mallorca)              | 07/02/2018           | 425          | 4*        | Fergusmed, S.L. (grupo Fergus)                   |
| Santo Domingo <sup>(3)(4)</sup>                       | Madrid                          | 07/02/2018           | 200          | 4*        | Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A.         |
| Complejo Sol Calas <sup>(1)</sup>                     | Calas de Mallorca (Mallorca)    | 07/02/2018           | 847          | 3*/4*     | Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)   |
| Sol Falcó <sup>(1)</sup>                              | Cala en Bosch (Menorca)         | 07/02/2018           | 450          | 4*        | Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)   |
| Sol Costa Atlantis <sup>(1)</sup>                     | Puerto de la Cruz (Tenerife)    | 07/02/2018           | 290          | 4*        | Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)   |
| Alegria Costa Ballena <sup>(5)(11)</sup>              | Rota (Cádiz)                    | 21/02/2018           | 200          | 4*        | Gestihostels Costa Ballena, S.L. (grupo Alegria) |
| B&B Jerez <sup>(1)(6)</sup>                           | Jerez de la Frontera (Cádiz)    | 22/03/2018           | 90           | 4*        | HH2 Jerez, S.L. (grupo B&B)                      |
| B&B Granada <sup>(1)</sup>                            | Granada                         | 22/03/2018           | 81           | 4*        | Hoteles H2 Andalucía, S.L. (grupo B&B)           |
| Sol La Palma <sup>(1)</sup>                           | Puerto Naos (La Palma)          | 11/07/2018           | 473          | 4*        | Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)   |
| Sol Jandía Mar <sup>(1)(7)</sup>                      | Morro Jable (Fuerteventura)     | 11/07/2018           | 294          | 3*        | Tenerife Sol, S.A. (grupo Meliá)                 |
| Meliá Sevilla <sup>(1)</sup>                          | Sevilla                         | 11/07/2018           | 365          | 4*        | Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)   |
| Las Villas del Bahía del Duque <sup>(1)(8)</sup>      | Costa Adeje (Tenerife)          | 11/07/2018           | 22           | 5*GL      | Inv. Turísticas Casas Bellas, S.L.               |
| Meliá Valencia <sup>(12)</sup>                        | Valencia                        | 22/05/2019           | 303          | 4*        | Meliá Hotels International, S.A. (grupo Meliá)   |
| <b>Total</b>                                          | --                              | --                   | <b>5.535</b> | --        | --                                               |

(1): Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Deutsche Bank (véase el punto 2.1.2).

(2): El arrendatario 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.

(3): El Grupo Atom posee una participación del 60% en Valmy Management, S.L., sociedad propietaria del hotel Santo Domingo.

(4): Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell (véase el punto 2.1.2).

(5): Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco Pichincha (véase el punto 2.1.2).

(6): El hotel está construido sobre una parcela de suelo público perteneciente al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. El Grupo Atom tiene otorgada una concesión administrativa sobre dicha parcela por un plazo de 40 años desde el 1 de enero de 2001. Al término del plazo de la concesión, el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera tiene derecho a la reversión, sin indemnización, de todas las obras, edificaciones e instalaciones.

(7): Actualmente se está realizando una reforma en el hotel para su posicionamiento a la categoría de 4\*. Está previsto que la referida reforma, iniciada en mayo de 2019, finalice a lo largo del 2019 (véase el punto 2.4.2).

(8): El arrendatario tiene un derecho de compra de las villas ejercitable a partir de julio de 2025 y hasta julio de 2028, por un precio igual al pagado por el Grupo Atom incrementado en un 10%.

(9): Incluye también 8 locales comerciales, de los cuales 4 se encuentran arrendados a fecha del presente Documento de Registro.

(10): Incluye también 21 locales comerciales, de los cuales 18 se encuentran arrendados a fecha del presente Documento de Registro.

(11): Incluye 1 local comercial, el cual se encuentra arrendado a fecha del presente Documento de Registro.

(12): Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco Santander (véase el punto 2.1.2).

Sin perjuicio de lo anterior, el 20 de septiembre de 2019, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo para adquirir el hotel Isla Bonita y el hotel Riviera Marina. A continuación se incluye información sobre los referidos hoteles:

- *Hotel Isla Bonita*: El hotel Isla Bonita es un hotel todo incluido de categoría 4 estrellas, de 439 habitaciones de las cuales Atom adquiere 386<sup>(6)</sup>, ubicado en Santa Cruz de Tenerife, en la avenida de Bruselas, núm. 8 (38670 Adeje). El hotel Isla Bonita entró en funcionamiento en 1988 ([www.labranda.com/en/hotel/labranda-isla-bonita.html](http://www.labranda.com/en/hotel/labranda-isla-bonita.html)<sup>(7)</sup>).
- *Hotel Riviera Marina*: El hotel Riviera Marina es un hotel de categoría 4 estrellas, con 125 habitaciones, ubicado en las Palmas, en la avenida Playa del Cura, núm. 4 (35138 Mogán). El hotel Riviera Marina entró en funcionamiento en 1996 (<http://www.labranda.com/en/hotel/labranda-riviera-marina.html><sup>(7)</sup>).

Asimismo, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo con Meeting Point Hotel Managements (Canaries), S.L.U., perteneciente al Grupo FTI, para la explotación del hotel Isla Bonita y del hotel Riviera Marina bajo la marca Labranda Hotels & Resorts. El referido acuerdo contempla que Meeting Point Hotel Managements (Canaries), S.L.U. realizará una inversión por un importe de, aproximadamente, 25,6 millones de euros en el hotel Isla Bonita y de, aproximadamente, 6 millones de euros en el hotel Riviera Marina para su reacondicionamiento y reposicionamiento (véase el punto 2.4.2 del presente Documento de Registro).

▪ **Resumen de los informes de valoración de los activos inmobiliarios del Grupo Atom a 31 de diciembre de 2018 y a 26 de julio de 2019.**

EY, como experto en el sector inmobiliario, ha valorado de forma individual cada uno de los activos inmobiliarios del Grupo Atom a 31 de diciembre de 2018 y a 26 de julio de 2019, emitiendo los correspondientes informes de valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS), en base a la edición del Red Book publicada el año 2017 “*RICS Valuation–Professional Standards*”, incorporando IVS, emitido por *International Valuation Standards Council* (IVSC).

a) *Valoración de los activos inmobiliarios del Grupo Atom a 31 de diciembre de 2018*

Conforme a la valoración realizada por EY, el valor de mercado de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo Atom al cierre del ejercicio 2018 ascendió a 489.220.000 euros. La siguiente tabla muestra el desglose de la referida valoración por cada activo inmobiliario del Grupo a dicha fecha.

| HOTEL                                       | Valor de mercado<br>(euros) | Participación del Grupo<br>(%) | Valor propiedad del Grupo <sup>(1)</sup><br>(euros) | Porcentaje sobre el valor total propiedad del Grupo<br>(%) |
|---------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| AC Hotel by Marriott Sevilla Forum .....    | 6.200.000                   | 100                            | 6.200.000                                           | 1,27                                                       |
| AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla..... | 5.500.000                   | 100                            | 5.500.000                                           | 1,12                                                       |
| AC Hotel by Marriott General Álava.....     | 5.900.000                   | 100                            | 5.900.000                                           | 1,21                                                       |
| AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma.....   | 11.500.000                  | 100                            | 11.500.000                                          | 2,35                                                       |
| AC Autograph Baqueira Ski Resort.....       | 14.500.000                  | 100                            | 14.500.000                                          | 2,96                                                       |
| Ibersol Son Caliu Mar.....                  | 21.800.000                  | 100                            | 21.800.000                                          | 4,46                                                       |
| Ibersol Antemare Spa.....                   | 10.100.000                  | 100                            | 10.100.000                                          | 2,06                                                       |
| Eurostars Rey Don Jaime.....                | 27.000.000                  | 100                            | 27.000.000                                          | 5,52                                                       |
| Eurostars Las Salinas .....                 | 28.800.000                  | 100                            | 28.800.000                                          | 5,89                                                       |
| Fergus Club Europa .....                    | 31.300.000                  | 100                            | 31.300.000                                          | 6,40                                                       |
| Santo Domingo .....                         | 52.200.000                  | 60                             | 31.320.000                                          | 6,40                                                       |
| Complejo Sol Calas .....                    | 58.800.000                  | 100                            | 58.800.000                                          | 12,02                                                      |
| Sol Falcó.....                              | 30.500.000                  | 100                            | 30.500.000                                          | 6,23                                                       |
| Sol Costa Atlantis .....                    | 34.100.000                  | 100                            | 34.100.000                                          | 6,97                                                       |
| Alegria Costa Ballena .....                 | 16.400.000                  | 100                            | 16.400.000                                          | 3,35                                                       |

(6): Las 53 habitaciones restantes son propiedad de terceros, de las cuales 41 están gestionadas por Meeting Point Hotel Managements (Canaries), S.L.U., perteneciente al Grupo FTI.

(7): La información contenida en este sitio web no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

|                                          | Valor de<br>mercado | Participación<br>del Grupo | Valor propiedad del<br>Grupo <sup>(1)</sup> | Porcentaje sobre el valor<br>total propiedad del Grupo |
|------------------------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| HOTEL                                    | (euros)             | (%)                        | (euros)                                     | (%)                                                    |
| B&B Jerez .....                          | 3.600.000           | 100                        | 3.600.000                                   | 0,74                                                   |
| B&B Granada .....                        | 4.300.000           | 100                        | 4.300.000                                   | 0,88                                                   |
| Sol La Palma.....                        | 32.600.000          | 100                        | 32.600.000                                  | 6,66                                                   |
| Sol Jandía Mar .....                     | 26.300.000          | 100                        | 26.300.000                                  | 5,38                                                   |
| Meliá Sevilla.....                       | 50.800.000          | 100                        | 50.800.000                                  | 10,38                                                  |
| Las Villas del Bahía del Duque.....      | 27.100.000          | 100                        | 27.100.000                                  | 5,54                                                   |
| Locales Eurostars las Salinas .....      | 5.200.000           | 100                        | 5.200.000                                   | 1,06                                                   |
| Locales Ibersol Son Caliu Mar.....       | 1.600.000           | 100                        | 1.600.000                                   | 0,33                                                   |
| Locales Alegria Costa Ballena.....       | 100.000             | 100                        | 100.000                                     | 0,02                                                   |
| Residencia y aparcamiento Baqueira ..... | 3.900.000           | 100                        | 3.900.000                                   | 0,80                                                   |
| <b>Total.....</b>                        | <b>510.100.000</b>  | <b>--</b>                  | <b>489.220.000</b>                          | <b>100</b>                                             |

(1): Según el informe de valoración independiente de los inmuebles a 31 de diciembre de 2018 emitido por EY, ajustado por el porcentaje titularidad del Grupo y con valores redondeados a la cienmilésima de millar.

*b) Valoración de los activos inmobiliarios del Grupo Atom a 26 de julio de 2019*

Conforme a la valoración realizada por EY, el valor de mercado de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo Atom a 26 de julio de 2019 ascendió a 537.780.000 euros, siendo el valor de mercado total de los activos inmobiliarios de 558.700.000 euros.

*c) Métodos e hipótesis de valoración utilizados en los informes de valoración de los activos inmobiliarios*

La metodología de valoración utilizada por EY para la determinación de valor razonable del patrimonio inmobiliario del Grupo en los informes de valoración de los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y a 26 de julio de 2019 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 en caso específico del hotel 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 activos ha sido la de comparación.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generarán 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.

▪ **Precio de adquisición, valor neto contable y valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Atom a 31 de diciembre de 2018.**

La tabla siguiente incluye un detalle del precio de adquisición, del valor neto contable y del valor de mercado de los activos inmobiliarios actuales del Grupo Atom a 31 de diciembre de 2018:

| HOTELES DEL GRUPO                                    | 31/12/2018                           |                                    |                                       |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
|                                                      | Precio de adquisición <sup>(6)</sup> | Valor neto contable <sup>(6)</sup> | Valor de mercado (GAV) <sup>(8)</sup> |
|                                                      | (euros)                              |                                    |                                       |
| AC Hotel by Marriott Sevilla Forum .....             | 6.596.217                            | 6.501.893 <sup>(7)</sup>           | 6.200.000                             |
| AC Hotel by Marriott Ciudad de Sevilla               | 4.913.370                            | 4.856.080                          | 5.500.000                             |
| AC Hotel by Marriott General Álava.....              | 5.752.938                            | 5.716.270                          | 5.900.000                             |
| AC Hotel by Marriott Ciutat de Palma...              | 7.212.225                            | 7.130.095                          | 11.500.000                            |
| AC Autograph Baqueira Ski Resort <sup>(1)</sup> .... | 17.682.623                           | 17.479.542                         | 18.400.000                            |
| Ibersol Son Caliu Mar <sup>(2)</sup> .....           | 16.456.685                           | 16.284.880                         | 23.400.000                            |
| Ibersol Antemare Spa.....                            | 10.089.845                           | 9.991.883                          | 10.100.000                            |
| Eurostars Rey Don Jaime.....                         | 22.602.466                           | 22.414.835                         | 27.000.000                            |
| Eurostars Las Salinas <sup>(3)</sup> .....           | 34.175.923                           | 33.786.275                         | 34.000.000                            |
| Fergus Club Europa .....                             | 30.064.835                           | 29.747.932                         | 31.300.000                            |
| Santo Domingo .....                                  | 28.533.932                           | 28.293.360                         | 31.320.000                            |
| Complejo Sol Calas .....                             | 53.769.379                           | 53.388.833                         | 58.800.000                            |
| Sol Falcó.....                                       | 30.168.118                           | 29.761.924                         | 30.500.000                            |
| Sol Costa Atlantis .....                             | 31.602.416                           | 31.307.208                         | 34.100.000                            |
| Alegria Costa Ballena <sup>(4)</sup> .....           | 16.326.263                           | 16.049.406                         | 16.500.000                            |
| B&B Jerez .....                                      | 3.348.237                            | 3.294.666                          | 3.600.000                             |
| B&B Granada .....                                    | 4.221.560                            | 4.083.916                          | 4.300.000                             |
| Sol La Palma.....                                    | 19.216.396                           | 24.012.468                         | 32.600.000                            |
| Sol Jandía Mar .....                                 | 13.708.179                           | 13.867.327                         | 26.300.000                            |
| Meliá Sevilla.....                                   | 40.528.274                           | 41.108.612                         | 50.800.000                            |
| Las Villas del Bahía del Duque.....                  | 25.021.994                           | 25.101.744                         | 27.100.000                            |
| <b>Total.....</b>                                    | <b>421.991.875</b>                   | <b>424.179.149</b>                 | <b>489.220.000</b>                    |

(1): Incluye una residencia y plazas de aparcamiento

(2): Incluye 8 locales comerciales.

(3): Incluye 21 locales comerciales.

(4): Incluye 1 local comercial.

(5): Estos importes se corresponden con el precio de adquisición asignado a cada activo propiedad del Grupo teniendo en cuenta el precio de adquisición de cada cartera de activos y el valor de mercado recogido en los informes de tasación realizados por un experto independiente.

(6): A 31 de diciembre de 2018 según las cuentas anuales consolidadas de Atom correspondientes al ejercicio 2018, sin incluir "socios externos", esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.

(7): El valor neto contable es superior al valor de mercado (GAV) debido a que el primero se calcula teniendo en cuenta el precio de adquisición asignado mientras que el segundo (GAV) se calcula con base en las valoraciones asignadas de acuerdo con los estándares de valoración de la RICS.

(8): Según el informe de valoración independiente de los inmuebles del Grupo a 31 de diciembre de 2018 emitido por EY. Se corresponde con el *Gross Asset Value* (GAV) del Grupo a 31 de diciembre de 2018 sin incluir "socios externos", esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.

Sin perjuicio de lo anterior, en mayo de 2019, la Sociedad adquirió el hotel Meliá Valencia por un importe total de 42.300.000 euros. Por otro lado, el 20 de septiembre de 2019, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo para adquirir el hotel Isla Bonita y el hotel Riviera Marina por un importe total de 52.628.282,46 euros y 15.092.592,59 euros, respectivamente. A estos efectos, la Sociedad ha abonado a cuenta de los referidos activos un importe de 5.000.000 euros y se ha comprometido a abonar el importe restante (en su conjunto, 62.720.875,05 euros) no más tarde del 16 de diciembre de 2019.

▪ **Rentas por arrendamiento de los inmuebles del Grupo Atom**

Con carácter general, los hoteles propiedad del Grupo Atom están arrendados a diferentes operadores, con una duración inicial de medio y largo plazo. 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). En este sentido, a 31 de diciembre de 2018 y a 30 de junio de 2019, el 11,83% y el 14,95% de los ingresos por renta del Grupo correspondieron a componentes variables establecidos en los correspondientes contratos de arrendamiento.

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, la renta mínima anual sólo es exigible hasta el 31 de diciembre de 2020, en el hotel Sol Calas hasta el 30 de abril de 2022, en los hoteles Jandía Mar, Sol La Palma y Meliá Sevilla hasta el 10 de julio de 2033 y en el Meliá Valencia hasta el 22 de mayo de 2034.

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 *Gross Operating Profit* (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.

A 31 de diciembre de 2018, los principales operadores de los hoteles del Grupo Atom eran (i) el grupo Meliá, que tenía arrendados 6 hoteles, que supusieron aproximadamente el 48% del valor total de la cartera de inmuebles propiedad del Grupo a dicha fecha; y (ii) el grupo Hotusa, que tenía alquilados 2 hoteles, que representaron aproximadamente el 12% del valor total de la cartera a dicha fecha. Así, en dicha fecha, el grupo Meliá y el grupo Hotusa representaron aproximadamente el 44% y el 14%, respectivamente, de la facturación por rentas del Grupo (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.), según la base de contratos vigentes a dicha fecha. Por otro lado, las rentas de los hoteles operados por sociedades pertenecientes al grupo AC y por Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A. supusieron a 31 de diciembre de 2018, aproximadamente, el 11% y el 7%, respectivamente, de los ingresos totales del Grupo Atom (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.), representando estos activos inmobiliarios aproximadamente el 10% y el 6%, respectivamente, del valor total de la cartera de inmuebles del Grupo a dicha fecha.

Por otro lado, en relación con los activos del Grupo a 31 de diciembre de 2018, el hotel “Sol Calas de Mallorca” y el hotel “Meliá Sevilla” representaron, aproximadamente, el 13% y el 6%, respectivamente, de los ingresos del Grupo Atom (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.). Asimismo, el hotel “Sol Calas de Mallorca” y el hotel “Meliá Sevilla” representaron, aproximadamente, el 12% y el 10%, respectivamente, del valor total de la cartera propiedad del Grupo Atom.

A 30 de junio de 2019, los principales operadores de los hoteles del Grupo Atom eran (i) el grupo Meliá, que tenía arrendados 7 hoteles, que supusieron aproximadamente entre el 50% y el 55% del valor total de la cartera de inmuebles propiedad del Grupo Atom según la última información disponible (26 de julio de 2019); y (ii) el grupo Hotusa, que tenía alquilados 2 hoteles, que representaron aproximadamente entre el 10% y el 15% del valor total de la cartera a según la referida última información disponible. Así, a 30 de junio de 2019, el grupo Meliá y el grupo Hotusa representaron aproximadamente el 50% y el 12%, respectivamente, de la facturación por rentas del Grupo (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.), según la base de contratos vigentes a dicha fecha. Adicionalmente, a 30 de junio de 2019, las rentas de los hoteles operados por sociedades

pertenecientes al grupo AC y por Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A. supusieron, aproximadamente, el 8% y el 5%, respectivamente, de los ingresos totales del Grupo Atom (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.), representando estos activos inmobiliarios aproximadamente entre el 10% y el 15% del valor total de la cartera de inmuebles del Grupo según la última información disponible (26 de julio de 2019).

Por otro lado, en relación con los activos del Grupo a 30 de junio de 2019, el hotel “Sol Calas de Mallorca” y el hotel “Meliá Sevilla” representaron, aproximadamente, el 10% y el 14%, respectivamente, de los ingresos del Grupo Atom (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.). Asimismo, el hotel “Sol Calas de Mallorca” y el hotel “Meliá Sevilla” representaron, aproximadamente, entre el 20% y el 25% del valor total de la cartera propiedad del Grupo Atom según la última información disponible (26 de julio de 2019).

#### ▪ **Seguros de los inmuebles del Grupo Atom**

Actualmente, el Grupo Atom tiene asegurados sus inmuebles con las pólizas de seguro que se describen a continuación:

- Póliza de seguro suscrita con Mapfre Seguros de Empresas Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. (“**Mapfre**”) para todos los hoteles menos el hotel Santo Domingo (con un capital asegurado de 662 millones de euros), así como cobertura de pérdida de beneficios correspondiente a los importes de 36 meses de alquileres (con una cantidad máxima asegurada 76,2 millones de euros).
- Póliza de seguro suscrita con Mapfre para el hotel Santo Domingo, de cobertura por daños materiales (con un capital asegurado de 60 millones de euros), así como cobertura de pérdida de beneficios correspondiente a los importes de 12 meses de alquileres (con una cantidad máxima asegurada 2,65 millones de euros).
- Póliza de seguro suscrita con Lloyd’s con cobertura de responsabilidad civil derivada de actos terroristas.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que se produjeran daños no asegurados en los activos inmobiliarios del Grupo, daños 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 de dicho activo. Asimismo, el Grupo podría ser responsable de los costes de reparación asociados a daños no causados por riesgos no cubiertos o por deudas u obligaciones financieras relacionadas con sus propiedades.

#### **2.2.3 Mercados principales**

El Grupo Atom tiene por objeto la adquisición de establecimientos hoteleros ubicados en España y Portugal, si bien, a fecha del presente Documento de Registro, todos los establecimientos hoteleros del Grupo se encuentran ubicados en España. Desde la fecha de los últimos estados financieros del Grupo Atom, no se han producido cambios significativos que hayan tenido repercusión en dicho mercado.

A continuación, se incluye una breve descripción del sector hotelero en España (*fuentes*: INE, según el informe de valoración independiente de los activos del Grupo emitido por EY en julio de 2019):

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 cinco primeros meses de 2019, el número de turistas experimentó un crecimiento continuo del 2,4% con respecto al mismo período de 2018.

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 2018, la demanda hotelera continuó creciendo, y los primeros cinco meses de 2019 muestran una tendencia de crecimiento para los turistas nacionales (2,4%), así como para los turistas internacionales (2,5%).

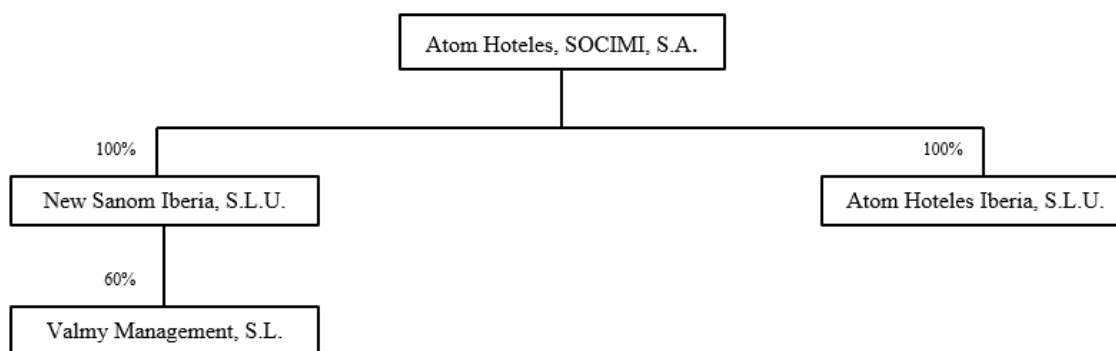
La oferta hotelera creció fuertemente durante los años de crecimiento económico y el número de camas hoteleras aumentó un 3,5% entre 2011 y 2017, y en algunos destinos la oferta se duplicó en el mismo período. Sin embargo, la crisis económica paralizó el crecimiento y aunque la oferta siguió aumentando durante los primeros años de la ralentización económica debido a una evolución inconclusa, en el período 2012-2018 la oferta decreció ligeramente (1,8%) en número de establecimientos. Durante los cinco primeros meses de 2019, el número de hoteles se mantuvo estable, mientras que el número de camas aumentó un 1,3% en comparación con el mismo periodo en 2018.

España ha sido históricamente un destino de 3 estrellas, pero en los últimos años el número de camas de hoteles de 4 y 5 estrellas han aumentado considerablemente y, en 2018, más del 52% de todas las camas de hotel en España eran de 4 y 5 estrellas. Durante los primeros cinco meses de 2019, el número de camas de los hoteles de 5 estrellas han aumentado un 6,3% con respecto al mismo periodo de 2018.

## 2.3 Estructura organizativa

### 2.3.1 Descripción del grupo en el que se integra el emisor

A la fecha del presente Documento de Registro, Atom es la sociedad cabecera del Grupo Atom. A continuación, se incluye un organigrama de las sociedades del Grupo Atom a la fecha del presente Documento de Registro:



En las sociedades del organigrama anterior, no existe diferencia entre el porcentaje de participación en el capital y los derechos de voto.

En relación con la participación del Grupo Atom en Valmy Management, S.L., el 30 de junio de 2017, Baffi Management, S.L.U. (actualmente New Sanom Iberia, S.L.U.) suscribió un acuerdo de socios con Explotaciones Hoteleras Madsan, S.L. que, entre otros aspectos, regula:

- *El gobierno y administración de Valmy Management, S.L.*
- *Las condiciones relativas a las facultades de disposición y derecho de arrastre sobre las participaciones en Valmy Management, S.L.* En particular, 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; y (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 se cumplan determinadas circunstancias.
- *Las condiciones relativas a las facultades de disposición y derecho de arrastre sobre el hotel Santo Domingo.* En particular, 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 se cumplan determinadas circunstancias.

Por otro lado, el 27 de noviembre de 2018, Atom, en su condición de socio único de Atom Hoteles Iberia, S.L.U. y de New Sanom, S.L.U., aprobó la fusión por absorción entre ambas sociedades, siendo Atom Hoteles Iberia, S.L.U. la sociedad absorbente y New Sanom, S.L.U. la sociedad absorbida. Esta fusión quedó inscrita en el Registro Mercantil el 8 de mayo de 2019.

### **2.3.2 Dependencia del emisor de otras sociedades del grupo en el que se integra**

Como se indica en el punto 2.3.1 anterior, Atom es la sociedad cabecera del Grupo Atom.

## **2.4 Inversiones**

### **2.4.1 Descripción (incluida la cuantía) de las inversiones importantes del emisor desde el final del período cubierto por la información financiera histórica incluida en el folleto hasta la fecha del documento de registro.**

Salvo por lo que se indica a continuación, desde el 30 de junio de 2019, fecha de los últimos estados financieros publicados por Atom, hasta la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo no ha realizado inversiones significativas.

En junio de 2018, el Grupo inició la reforma del hotel Sol La Palma, que finalizó en agosto de 2019. El importe de la referida reforma ascendió a, aproximadamente, 9.600.000 euros. El Grupo ha acometido la reforma del hotel Sol La Palma con recursos propios y financiación de terceros que tenía disponible.

Por otro lado, en septiembre de 2019, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo para adquirir el hotel Isla Bonita y el hotel Riviera Marina (véase el punto 2.2.2).

### **2.4.2 Descripción de cualesquiera inversiones importantes del emisor que estén en curso o en relación con las cuales se hayan asumido compromisos firmes, incluido, si son importantes para la actividad empresarial del emisor, su método de financiación (interna o externa).**

#### **▪ Inversiones significativas actualmente en curso**

A la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo tiene comprometida una inversión para la reforma del hotel Sol Jandía del Mar (Fuerteventura), por un importe estimado de 10.600.000 euros, de cara a su reposicionamiento a la categoría de 4 estrellas. Está previsto que la referida reforma, iniciada en mayo de 2019, finalice a lo largo del 2019. El Grupo acometerá la reforma del hotel Sol Jandía del Mar con recursos propios y financiación de terceros que tiene disponible.

Adicionalmente, el Grupo inició en febrero de 2019 una serie de mejoras en relación con el hotel Alegría Costa Ballena, tales como la construcción de un parque acuático y un aparcamiento en la finca colindante, cuya finalización está prevista para el tercer trimestre de 2019, por un importe estimado de aproximadamente 2.500.000 euros. El Grupo tiene previsto financiar las mejoras en relación con el hotel Alegría Costa Ballena principalmente a través del nuevo contrato de préstamo suscrito con Banco Pichincha, S.A. por importe de 10.140.579,04 euros (véase el punto 2.1.2) que tiene como finalidad principal refinanciar la deuda preexistente del referido hotel (7.142.589 euros a 31 de diciembre de 2018) y acometer las referidas mejoras.

#### **▪ Inversiones significativas futuras sobre las que se hayan asumido compromisos firmes**

Salvo por lo que se indica a continuación, a la fecha del presente Documento de Registro, Atom no ha adoptado ningún compromiso firme relativo a inversiones futuras.

En el marco de la adquisición por la Sociedad del hotel Meliá Valencia realizada en mayo de 2019, la Sociedad retuvo la suma de 2.091.370,49 euros del importe correspondiente a la compra de este activo (42.300.000 euros) con el objeto de realizar una inversión para renovar y reposicionar el activo en los siguientes 12 meses. Adicionalmente, en el contrato de arrendamiento suscrito con Meliá Hotels International S.A. en mayo de 2019

para la explotación del hotel Meliá Valencia, la Sociedad se comprometió a realizar en 2020 una inversión en dicho activo adicional a la indicada anteriormente por un importe de 500.000 euros.

Por otro lado, tal y como se indica en el punto 2.1.2, el 4 de septiembre de 2019 se otorgó un tramo adicional al préstamo de fecha 10 de julio de 2018 suscrito con Deutsche Bank (sindicado con BBVA, Abanca, Mora Banc, Novo Banco y Seguros Santa Lucía), por un importe total de 10.800.000 euros con el objeto de financiar unas obras de ampliación del hotel Fergus Club Europa con una inversión prevista por parte del Grupo de hasta un máximo de 11.000.000 euros. Está previsto que las referidas obras se inicien en el último trimestre de 2019 y finalicen en mayo de 2020.

Asimismo, en el marco de los acuerdos de adquisición por la Sociedad de los hoteles Isla Bonita y Riviera Marina, la Sociedad se ha comprometido a abonar el importe restante relativo a la compra de estos activos (en su conjunto, 62.720.875,05 euros) no más tarde del 16 de diciembre de 2019.

Por otro lado, en el marco del acuerdo alcanzado con Meeting Point Hotel Managements (Canaries), S.L.U., perteneciente al Grupo FTI, para la explotación del hotel Isla Bonita y del hotel Riviera Marina, el referido operador hotelero se ha comprometido a realizar una inversión de, aproximadamente, 25,6 millones de euros en el hotel Isla Bonita y de, aproximadamente, 6 millones de euros en el hotel Riviera Marina para el reacondicionamiento y reposicionamiento de estos activos. Los trabajos de Capex a realizar en los hoteles Isla Bonita y Riviera Marina se ejecutarán siguiendo el correspondiente proyecto de ejecución consensuado por la Sociedad y el arrendatario, y deberán iniciarse a lo largo de 2020 tan pronto como se disponga de las correspondientes licencias. Tanto la dirección facultativa como el contratista deberán ser aprobados previamente por la Sociedad, quién dispondrá de un *project manager* en obra, único facultado para validar y, en consecuencia, abonar los costes de las obras girados contra certificación. Los importes destinados a Capex de los respectivos hoteles estarán depositados en entidades bancarias de reconocido prestigio o avalados por dichas entidades, y sólo podrán ser liberados con la autorización del mencionado *project manager* a medida que se vayan cumpliendo los hitos acordados. Por último, el arrendatario tiene una serie de penalizaciones para los casos en que haya retrasos en la obtención de licencias o en la terminación de las obras.

## **2.5 Estudio operativo y financiero**

No procede, en la medida en que el informe de gestión consolidado de Atom correspondiente al ejercicio 2018, tal y como se indica en el punto 5.1, ha quedado incorporado por referencia al presente Documento de Registro.

## **2.6 Información sobre tendencias**

Salvo por lo que se indica a continuación, desde el 31 de diciembre de 2018 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se han producido cambios significativos en la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta.

En mayo de 2019, la Sociedad adquirió el hotel Meliá Valencia por un importe total de 42.300.000 euros. Los fondos destinados a tales efectos tuvieron su origen en recursos propios y en el contrato de financiación suscrito con Banco Santander de manera simultánea a la adquisición, descrito en los puntos 2.1.1 y 2.1.2 del Documento de Registro.

Por otro lado, el 20 de septiembre de 2019, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo para adquirir el hotel Isla Bonita y el hotel Riviera Marina por un importe total de 52.628.282,46 y 15.092.592,59 euros, respectivamente (véase el punto 2.2.2).

## **2.7 Previsiones o estimaciones de beneficios**

De conformidad con la normativa del MAB, sistema multilateral de negociación en el que se encuentran incorporadas a negociación las acciones de Atom desde el 27 de noviembre de 2018, aquellas sociedades que, en el momento de solicitar la incorporación de sus acciones al MAB, no cuenten con 24 meses consecutivos auditados deberán presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso y al siguiente. En cumplimiento de esta normativa, la Sociedad incluyó en el DIIM (documento informativo de incorporación al MAB) de Atom

previsiones o estimaciones consolidadas para los ejercicios 2018 y 2019 (*información no auditada*), las cuales se reproducen a continuación de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129.

*“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:*

| <b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)</b>            | <b>2018e(*)</b> | <b>2019e(*)</b> |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 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)           | -               |
| <b>Resultado de Explotación</b>                            | <b>10.481</b>   | <b>17.069</b>   |
| Resultado Financiero                                       | (7.576)         | (7.473)         |
| <b>Resultado antes de Impuestos</b>                        | <b>2.905</b>    | <b>9.596</b>    |
| Impuesto sobre beneficios                                  | (2.360)         | -               |
| <b>Resultado del Ejercicio</b>                             | <b>545</b>      | <b>9.596</b>    |

(\*): 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.”*

A continuación, se incluyen las hipótesis tomadas como base para elaborar las previsiones o estimaciones consolidadas de Atom para los ejercicios 2018 y 2019 que están fuera de la influencia de la Sociedad:

- *Mantenimiento de la estimación de la renta variable de los hoteles, que se ha estimado, con carácter general, en función de los datos históricos de los hoteles.*
- *Mantenimiento de los importes correspondientes a los impuestos y tributos.*
- *Mantenimiento del valor del inmovilizado por circunstancias ajenas a la Sociedad (ej. cambio brusco del mercado y situación extraordinaria como desastres climáticos).*
- *Nivel de los gastos financieros estimados en el análisis de sensibilidad realizado por circunstancias ajenas a la Sociedad.*

Por otro lado, a continuación, se incluyen las hipótesis tomadas como base para elaborar las previsiones o estimaciones consolidadas de Atom para los ejercicios 2018 y 2019 en las que puede influir la Sociedad:

- *Nivel de ingresos por arrendamiento de los activos propiedad del Grupo.*
- *Nivel de gastos por servicios exteriores, en los que se incluyen los honorarios de los gestores, así como otros servicios externalizados.*
- *Ritmo de amortización del inmovilizado.*

*“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.”*

Las previsiones o estimaciones consolidadas de Atom para los ejercicios 2018 y 2019 se elaboraron sobre una base que es comparable con los estados financieros anuales consolidados de Atom y coherente con sus políticas contables. Por otro lado, las previsiones o estimaciones se basaron en la situación económica, regulatoria, de mercado y de cualquier otro tipo vigente en la fecha de aprobación de las mismas por la Sociedad (noviembre de 2018). Las alteraciones que pudieran producirse con posterioridad a dicha fecha podrían afectar significativamente a las perspectivas contenidas en el mismo.

Las referidas previsiones o estimaciones contienen determinadas estimaciones, proyecciones y previsiones que son, por su naturaleza, inciertas y susceptibles de verse o no cumplidas en el futuro. A pesar de que la Sociedad cree que las expectativas reflejadas en las previsiones o estimaciones realizadas son razonables, tales previsiones o estimaciones están basadas en hechos futuros o inciertos cuyo cumplimiento es imposible determinar en el momento de su aprobación. En consecuencia, dichas previsiones o estimaciones no deben tomarse como una garantía de resultados futuros y la Sociedad no se hace responsable de las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores que influyen en la evolución futura del Grupo. Cualquier desviación sustancial y significativa de la realidad con respecto a dichas asunciones podría provocar que los resultados y las tendencias divergieran sustancialmente respecto de las expectativas reflejadas.

En marzo de 2019, con ocasión de la publicación de las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad comunicó al mercado las diferencias surgidas entre las previsiones del ejercicio 2018 publicadas en el DIIM (y reproducidas en el presente punto del Documento de Registro) y el resultado consolidado auditado a cierre del ejercicio 2018, que fueron las siguientes:

|                                                                 | 2018          |               |              |            |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
|                                                                 | Real          | DIIM          | Diferencia   |            |
|                                                                 | Auditado      | No auditado   |              |            |
| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS                                  |               | (miles €)     |              | (%)        |
| Importe neto de la cifra de negocios .....                      | 24.695        | 23.940        | 755          | 3          |
| Aprovisionamientos.....                                         | (10)          | (10)          | --           | 0          |
| Otros ingresos de explotación.....                              | 191           | 36            | 155          | 431        |
| Gastos de personal .....                                        | (9)           | (5)           | (4)          | 80         |
| Otros gastos de explotación .....                               | (8.654)       | (8.438)       | (216)        | 3          |
| Amortización del inmovilizado.....                              | (5.479)       | (5.668)       | 189          | (3)        |
| Imputación subvenciones inmovilizado no financiero y otras..... | --            | 15            | (15)         | (100)      |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.....   | 879           | 879           | --           | 0          |
| Otros resultados .....                                          | (3)           | (268)         | 265          | (99)       |
| <b>Resultado de explotación.....</b>                            | <b>11.610</b> | <b>10.481</b> | <b>1.129</b> | <b>11</b>  |
| Resultado financiero .....                                      | (7.856)       | (7.576)       | (280)        | 4          |
| <b>Resultado antes de impuestos.....</b>                        | <b>3.754</b>  | <b>2.905</b>  | <b>849</b>   | <b>29</b>  |
| Impuesto sobre beneficios.....                                  | (2.431)       | (2.360)       | (71)         | 3          |
| <b>Resultado del ejercicio.....</b>                             | <b>1.323</b>  | <b>545</b>    | <b>778</b>   | <b>143</b> |

Conforme a ello, la Sociedad realizó los comentarios que se reproducen a continuación sobre las diferencias surgidas:

- “ - Otros ingresos de explotación: la diferencia se debía a la refacturación de gastos de propiedad que, según contrato, no corren a cargo del arrendatario.
- Gastos de personal: la diferencia se debía a la contratación de personal en la Sociedad para cumplir con uno de los requisitos de la Ley de Impuestos de Sociedades.
- Imputación subvenciones inmovilizado no financiero: a cierre de ejercicio, se regularizó dicho saldo ya que la Sociedad no disponía de subvenciones, ya que se trataban de ejercicios pasados.
- Otros resultados: a cierre de ejercicio, el saldo disminuyó conforme a lo proyectado, ya que se regularizaron los conceptos de subvenciones que estaban registrados en contabilidad de ejercicios anteriores.”

Por otro lado, en agosto de 2019, con ocasión de la publicación de los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al primer semestre de 2019, la Sociedad comunicó al mercado las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada de Atom del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019, la cual ha sido objeto de revisión limitada por parte del auditor de la Sociedad, así como la previsión de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio completo de 2019 publicada en el DIIM (que fue aprobada por el Consejo de Administración con fecha 7 de noviembre de 2018) y la previsión para el primer semestre de 2019 considerada por la Sociedad para la elaboración de la previsión anual del 2019 publicada en el DIIM y su grado de cumplimiento:

|                                            | Primer semestre<br>de 2019 | Ejercicio 2019 | Primer semestre<br>de 2019 |            |
|--------------------------------------------|----------------------------|----------------|----------------------------|------------|
|                                            | Real                       | DIIM           | Previsión <sup>(2)</sup>   |            |
|                                            | No auditado <sup>(1)</sup> | No auditado    |                            | Diferencia |
| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS             |                            | (miles €)      |                            | (%)        |
| Importe neto de la cifra de negocios ..... | 15.713                     | 32.192         | 15.002                     | 5          |
| Gastos de personal .....                   | (21)                       | (53)           | (27)                       | -21        |
| Otros gastos de explotación .....          | (3.744)                    | (6.797)        | (3.470)                    | 8          |
| Amortización del inmovilizado .....        | (3.606)                    | (8.273)        | (4.057)                    | -11        |
| Otros resultados .....                     | 28                         | --             | --                         | --         |
| <b>Resultado de explotación .....</b>      | <b>8.370</b>               | <b>17.069</b>  | <b>7.474</b>               | <b>12</b>  |
| Resultado financiero .....                 | (4.834)                    | (7.473)        | (4.796)                    | 1          |
| <b>Resultado antes de impuestos .....</b>  | <b>3.536</b>               | <b>9.596</b>   | <b>2.679</b>               | <b>32</b>  |
| Impuesto sobre beneficios .....            | (89)                       | --             | --                         | --         |
| <b>Resultado del ejercicio .....</b>       | <b>3.447</b>               | <b>9.596</b>   | <b>2.679</b>               | <b>29</b>  |

(1): Información objeto de revisión limitada.

(2): Previsión del primer semestre de 2019 considerada por la Sociedad en la elaboración de la previsión anual de 2019 publicada en el DIIM. A estos efectos, en la elaboración de dicha información se tuvo en cuenta la estacionalidad del negocio del Grupo.

Conforme a ello, la Sociedad realizó la siguiente consideración:

*“ - Amortización del inmovilizado: la desviación en este epígrafe es consecuencia del desajuste en el tiempo en el periodo de imputación de las altas en las obras que está realizando la compañía. ”*

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha publicado ninguna actualización adicional de las previsiones o estimaciones que se reproducen en el presente punto.

### 3. FACTORES DE RIESGO

Las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Atom están sujetos, principalmente, a riesgos relacionados con el sector de la actividad en el que opera, así como a riesgos específicos del propio Grupo. Los riesgos a los que se encuentra expuesto el Grupo Atom podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlo en cuenta. Como se detalla en el presente Documento de Registro, cualquiera de estos riesgos, si se materializasen, podría llegar a tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Atom.

A continuación, se incluyen los riesgos que, actualmente, podrían considerarse específicos del Grupo e importantes para adoptar una decisión de inversión informada. No obstante, actualmente hay otros riesgos que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, no se han incluido en este elemento del Documento de Registro de conformidad con lo previsto en el Reglamento (UE) 2017/1129. Así, por ejemplo, no se han incluido: (i) los riesgos inherentes a la inversión en bienes inmuebles; (ii) el riesgo derivado de la contratación con proveedores o subcontratación de servicios; y (iii) el riesgo derivado de reclamaciones judiciales y extrajudiciales. Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

## **A. Riesgos asociados con las actividades del Grupo**

### **1. *Atom es una compañía de reciente constitución que tiene un historial operativo limitado, lo cual dificulta la evaluación de su actividad y de sus perspectivas de futuro.***

Atom se constituyó el 5 de enero de 2018. Por consiguiente, el Grupo Atom cuenta con un historial operativo muy breve, así como con escasa información financiera individual y consolidada que sirva de base a los inversores para realizar una evaluación del negocio, de los resultados de explotación y de las perspectivas del Grupo Atom. En este sentido, el presente Documento de Registro solamente incluye información financiera histórica correspondiente al ejercicio 2018 para evaluar el Grupo Atom. Por tanto, la información financiera histórica consolidada de Atom es limitada en la medida en que comprende un periodo inferior a los 2 ejercicios completos.

En consecuencia, puede resultar difícil para el inversor valorar e interpretar adecuadamente los estados financieros históricos consolidados de Atom incluidos en el Documento de Registro, sus perspectivas de futuro, así como la decisión de invertir en acciones o en otros valores que, en su caso, emita. Por tanto, cualquier inversión en acciones o en otros valores de Atom se encuentra sujeta a los riesgos e incertidumbres asociados a todo negocio de nueva creación, incluido el riesgo de que el Grupo Atom no alcance sus objetivos empresariales y que, por tanto, el valor de la inversión efectuada se vea reducido de forma sustancial.

Por otro lado, 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 negociación en 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 durante un periodo de tiempo continuado, 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.

Por todo ello, los inversores deben considerar detenidamente los riesgos que representan los retos a los que se enfrenta el Grupo Atom al operar como un grupo recientemente constituido, entre otros (i) los sistemas de control interno del Grupo Atom podrían resultar inadecuados para responder a los retos a los que se enfrenta, incluidos aquellos que se deriven de un crecimiento o expansión futura; (ii) la posibilidad de que el Grupo Atom no se anticipe o se adapte con eficacia a los cambios de un mercado inmobiliario en rápida evolución; y (iii) que no se cumplan las previsiones o estimaciones de la Sociedad.

En caso de que el Grupo Atom no gestione de forma eficaz los riesgos a los que se enfrenta como grupo consolidado recientemente constituido, ya sean los descritos anteriormente u otros que pudieran plantearse, las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Atom podrían verse perjudicados de forma significativa.

### **2. *La actividad del Grupo está concentrada en el sector hotelero, que es un sector altamente competitivo, cíclico y que se ve afectado por factores externos.***

La actividad principal del Grupo Atom es la adquisición, directa o indirectamente, de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y explotación como Establecimientos Hoteleros (según este concepto se define en el punto 2.2.1). En este sentido, tanto a 31 de diciembre de 2018 como a 30 de junio de 2019, aproximadamente el 98% de los activos totales del Grupo eran Establecimientos Hoteleros y aproximadamente el 98% y el 99%, respectivamente a dichas fechas, de los ingresos por renta del Grupo a dichas fechas (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.) correspondieron al negocio de alquiler de los mismos. Por tanto, sin perjuicio de que en todos los contratos de arrendamiento de hoteles suscritos por el Grupo cuya renta es variable está establecido un importe de renta mínimo anual bajo determinadas condiciones y plazos (véase el punto 2.2.2 del Documento de Registro) y en todos los hoteles de su propiedad el Grupo cuenta con una cobertura de pérdida de beneficios por importe de los alquileres durante 36 meses (12 meses en el hotel Santo Domingo) en virtud de las correspondientes pólizas de seguro, con una cantidad máxima asegurada de 78,85 millones de euros, los resultados del Grupo están en gran medida expuestos a la evolución del sector hotelero y a la situación turística en España.

Para la explotación de los activos inmobiliarios, el Grupo Atom y/o los arrendatarios de los activos están obligados a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones, tales como licencias de primera ocupación, obras, actividad y apertura. Además, en determinadas circunstancias, el Grupo podría estar obligado a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes, como por ejemplo cuando se acometen modificaciones estructurales. 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, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

La industria hotelera es muy competitiva y es previsible que los establecimientos hoteleros del Grupo se enfrenten a grandes cadenas hoteleras con marcas establecidas y reconocidas, así como a cadenas hoteleras más pequeñas y hoteles 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 (véase el punto 2.2.3 del Documento de Registro) 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 las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

Por otro lado, el sector en el que opera la Sociedad es de naturaleza cíclica y es sensible a la situación política, económica y social en general (véase el punto 2.2.3 del Documento de Registro). En este sentido, los factores que afectan al sector hotelero son, entre otros, los siguientes: (i) la competencia, tal y como se ha mencionado en el párrafo anterior; (ii) los cambios demográficos tales como una modificación en los patrones de viaje o en los patrones estacionales; (iii) la coyuntura política, económica y social internacional, nacional y regional; (iv) la confianza de los consumidores; (v) la climatología; (vi) el nivel de empleo; (vii) las preferencias por nuevos destinos (ej. países emergentes); y (viii) la disponibilidad y el coste del crédito.

En caso de que el sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se viesen afectados negativamente por cualquier causa (incluyendo, el concurso de cualquier operador turístico como podría ser el caso del turoperador global Thomas Cook en la medida en que no pueda ser sustituido por el resto de operadores del mercado), los arrendatarios de los hoteles podrían sufrir descensos en su ratio de ocupación hotelera y en su precio medio diario por habitación, lo que podría provocar un empeoramiento de su situación financiera y, por tanto, intentos por parte de los arrendatarios de renegociar sus actuales contratos de arrendamiento en condiciones más desfavorables para el Grupo, incumplimientos o incluso la resolución de dichos contratos. Adicionalmente, la mayoría de los contratos de arrendamiento de los hoteles del Grupo contienen cláusulas que contemplan un componente variable en las rentas pactadas en función de determinados ingresos obtenidos por sus arrendatarios. Por tanto, cualquier descenso en la actividad turística en las ciudades donde se encuentran los hoteles propiedad del Grupo que afectara a la ocupación de los mismos podría reducir directamente los ingresos del Grupo y afectar, en consecuencia, al cumplimiento de sus previsiones o estimaciones.

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

Asimismo, el anuncio de liquidación llevado a cabo por el turoperador británico Thomas Cook el pasado 23 de septiembre de 2019, uno de los principales operadores turísticos del mercado en España, podría tener un impacto sustancial negativo en el sector hotelero. No obstante, en el caso de Atom, cuya actividad es la adquisición de inmuebles de uso hotelero para su arrendamiento, la Sociedad no prevé, sobre la base de la información disponible a la fecha del presente Documento de Registro y de la información facilitada por los operadores hoteleros del Grupo Atom tras la reciente declaración de liquidación de Thomas Cook, un impacto directo en su actividad, resultados o situación financiera, todo ello en la medida en que, a la fecha actual, existe una exposición limitada de sus activos a este tipo de turoperadores turísticos, así como un importe de renta mínimo anual acordado con los operadores hoteleros del Grupo.

### **3. *La actividad del Grupo se concentra en España***

Conforme a la política de inversión de la Sociedad, la mayor parte de su actividad se desarrollará en España, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de este país, así como en particular a la situación económica de las regiones donde están localizados los hoteles del Grupo. En este sentido, a la fecha del presente Documento de Registro, el 100% de la actividad del Grupo se desarrolla en España. 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, en particular, a la economía de las regiones donde estén localizados los hoteles del Grupo, 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, las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Atom podrían verse perjudicados de forma significativa.

### **4. *Una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Atom proviene de un número reducido de operadores hoteleros y de un número reducido de activos.***

La actividad principal del Grupo 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 destacan el grupo Meliá y el grupo Hotusa como se detalla a continuación.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2018, los principales operadores de los hoteles del Grupo Atom eran (i) el grupo Meliá, que tenía arrendados 6 hoteles, que supusieron aproximadamente el 48% del valor total de la cartera de inmuebles propiedad del Grupo Atom a dicha fecha; y (ii) el grupo Hotusa, que tenía alquilados 2 hoteles, que representaron aproximadamente el 12% del valor total de la cartera a dicha fecha. Así, en dicha fecha, el grupo Meliá y el grupo Hotusa representaron aproximadamente el 44% y el 14%, respectivamente, de la facturación por rentas del Grupo (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.), según la base de contratos vigentes a dicha fecha.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2018, las rentas de los hoteles operados por sociedades pertenecientes al grupo AC y por Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A. supusieron, aproximadamente, el 11% y el 7%, respectivamente, de los ingresos totales del Grupo Atom (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.), representando estos activos inmobiliarios aproximadamente el 10% y el 6%, respectivamente, del valor total de la cartera de inmuebles del Grupo a dicha fecha.

A 30 de junio de 2019, los principales operadores de los hoteles del Grupo Atom eran (i) el grupo Meliá, que tenía arrendados 7 hoteles, que supusieron aproximadamente entre el 50% y el 55% del valor total de la cartera de inmuebles propiedad del Grupo Atom según la última información disponible (26 de julio de 2019); y (ii) el grupo Hotusa, que tenía alquilados 2 hoteles, que representaron aproximadamente entre el 10 y el 15% del valor total de la cartera según la referida última información disponible. Así, a 30 de junio de 2019, el grupo Meliá y el grupo Hotusa representaron aproximadamente el 50% y el 12%, respectivamente, de la facturación por rentas del Grupo (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.), según la base de contratos vigentes a dicha fecha.

A 30 de junio de 2019, las rentas de los hoteles operados por sociedades pertenecientes al grupo AC y por Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A. supusieron, aproximadamente, el 8% y el 5%, respectivamente, de los ingresos totales del Grupo Atom (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.), representando estos activos inmobiliarios aproximadamente entre el 10% y el 15% del valor total de la cartera de inmuebles del Grupo según la última información disponible (26 de julio de 2019).

En consecuencia, cualquier cambio desfavorable que afectase a los referidos operadores hoteleros (como, por ejemplo, dificultades económicas) podría impedirles cumplir con sus obligaciones de pago lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo. En este sentido, a pesar de que el Grupo selecciona operadores de reconocido prestigio e incluye determinadas protecciones en los

correspondientes contratos de arrendamiento, el Grupo está expuesto al riesgo de insolvencia o falta de liquidez de sus arrendatarios, 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 su percepción. Igualmente, si bien la práctica totalidad de los inmuebles del Grupo se encuentran actualmente arrendados a largo plazo, en caso de que la Sociedad y el Grupo no consiguiesen 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 o se produjese la resolución anticipada de los contratos, se podría producir una disminución significativa de los ingresos del Grupo, y el valor de las propiedades podría disminuir considerablemente. Cualquiera de estos factores podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

Por otro lado, actualmente, un pequeño número de activos representa una parte significativa de los ingresos por alquileres del Grupo Atom. A 31 de diciembre de 2018, 2 activos del Grupo Atom representaron, aproximadamente, el 19% de sus ingresos (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.) y el 22% del valor total de la cartera propiedad del Grupo a dicha fecha. En este sentido, a dicha fecha, el hotel “Sol Calas de Mallorca” y el hotel “Meliá Sevilla” representaron, aproximadamente, el 13% y el 6%, respectivamente, de los ingresos del Grupo Atom (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.). Asimismo, el hotel “Sol Calas de Mallorca” y el hotel “Meliá Sevilla” representaron, aproximadamente, el 12% y el 10%, respectivamente, del valor total de la cartera propiedad del Grupo Atom. A 30 de junio de 2019, 2 activos del Grupo Atom representaron, aproximadamente, el 24% de sus ingresos (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.) y entre el 20% y el 25% del valor total de la cartera propiedad del Grupo según la última información disponible (26 de julio de 2019). En este sentido, a dicha fecha, el hotel “Sol Calas de Mallorca” y el hotel “Meliá Sevilla” representaron, aproximadamente, el 10% y el 14%, respectivamente, de los ingresos del Grupo Atom (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.). Asimismo, el hotel “Sol Calas de Mallorca” y el hotel “Meliá Sevilla” representaron, aproximadamente, entre el 20% y el 25% del valor total de la cartera propiedad del Grupo Atom según la última información disponible (26 de julio de 2019).

Si, por cualquier razón, alguno de estos activos fuese destruido, inutilizado o dañado por cualquier causa, o el Grupo Atom no pudiese sustituirlos por otros en condiciones similares, y las cuantías máximas de las correspondientes pólizas de seguros contratadas por el Grupo Atom para estas circunstancias no fueran suficientes, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Atom.

##### **5. *Parte de los ingresos del Grupo depende de la gestión que realicen los operadores de los establecimientos hoteleros.***

Parte de los ingresos del Grupo depende de la gestión que realicen los operadores, todo ello en la medida en que la mayoría de los contratos de arrendamiento de los hoteles del Grupo contienen cláusulas que contemplan un componente variable en las rentas pactadas en función de determinados ingresos obtenidos por los arrendatarios lo que podría traducirse en descensos de las rentas que percibe el Grupo y, en consecuencia, que no se cumplan las previsiones o estimaciones de la Sociedad, que se realizan, en gran medida, sobre la base de la información facilitada por los operadores. No obstante, en todos los contratos de arrendamiento cuya renta es variable se establece un importe de renta mínimo anual bajo determinadas condiciones y plazos (véase el punto 2.2.2 del Documento de Registro). En este sentido, a 31 de diciembre de 2018 y a 30 de junio de 2019, el 12% y el 15% de los ingresos por renta del Grupo (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.) correspondieron a componentes variables establecidos en los correspondientes contratos de arrendamiento.

Asimismo, los gastos asociados a la tenencia y gestión de inmuebles tales como 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, 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.

Cualquiera de estos factores podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

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

Tal como se indica en el punto 2.2.2 del presente Documento de Registro, EY ha emitido unos informes de valoración independiente de los activos del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y a 26 de julio de 2019. En este sentido, la valoración de los activos propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y a 26 de julio de 2019 realizada por EY ascendió a 489.220.000 euros y a 537.780.000 euros, respectivamente.

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. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría también obligar al Grupo Atom a incluir una pérdida en sus estados financieros.

Además, el valor de mercado de los activos que se analizan podría sufrir descensos por una serie de factores, como pueden ser incrementos en los tipos de interés, cambios normativos, la imposibilidad de obtener y mantener licencias necesarias, disminución de la demanda, variaciones en las rentabilidades esperadas, entre otros factores, algunos de los cuales estarían fuera del control del Grupo.

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

**7. *Los activos hoteleros son relativamente ilíquidos lo que podría impedir realizar desinversiones en el momento oportuno.***

Los activos inmobiliarios y, en particular, los activos hoteleros, pueden ser ilíquidos como consecuencia de, entre otras razones, la falta de amplitud del mercado inversor, así como de la complejidad y la cantidad significativa de tiempo y costes soportados para completar operaciones inmobiliarias, generalmente por importes significativos. Asimismo, los activos hoteleros pueden verse afectados por, entre otras cuestiones, retrasos en la recepción de las rentas, la terminación de contratos de arrendamiento o el retraso en desalojar un arrendatario, la falta de declaración o de identidad de las descripciones y superficies declaradas en el catastro o registros de la propiedad con la realidad física de los activos hoteleros o de alguna de las fincas que conforman los mismos.

Atendiendo a la valoración de los inmuebles del Grupo Atom a 31 de diciembre de 2018 y a 26 de julio de 2019 (véase el factor de riesgo “*La valoración de la cartera de los activos inmobiliarios del Grupo podría no reflejar de forma precisa el valor de los mismos en cada momento*”) y al número de sus inmuebles en cada una de dichas fechas, el valor medio de los inmuebles del Grupo Atom era de, aproximadamente, 23.300.000 euros y 24.450.000 euros a 31 de diciembre de 2018 y a 26 de julio de 2019, respectivamente.

La iliquidez de los activos hoteleros puede limitar la capacidad del Grupo para enajenar sus activos en un momento temporal adecuado y/o a precios satisfactorios, así como obligar al Grupo a mantener los activos inmobiliarios en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto, contraviniendo la estrategia y objetivos del Grupo. En este sentido, según se describe en el epígrafe 2.2.1 del presente Documento de Registro, la Sociedad contempla una política de creación de valor a través de la desinversión de sus activos en cartera a lo largo del tiempo y una estrategia de puesta en valor de la cartera de activos de la Sociedad dirigida a maximizar el valor para sus accionistas, que puede conllevar la desinversión en la cartera y la devolución del valor a los accionistas dentro de los 7 años siguientes al 2 de febrero de 2018 o, por el contrario, la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera más allá de dicha fecha.

Por tanto, la capacidad del Grupo 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 las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

**8. Dada la reciente adquisición de la totalidad de la cartera de activos del Grupo Atom, el Grupo podría incurrir en responsabilidades y/o tener que hacer frente a pagos de determinadas cantidades, como consecuencia de contingencias o riesgos imprevistos.**

La totalidad de los activos del Grupo Atom fueron adquiridos en 2018 y 2019 por lo que han formado parte de su cartera por un periodo de tiempo muy limitado, frente a otras entidades que realizan adquisiciones progresivas de activos. Por tanto, es particularmente relevante el riesgo de que el Grupo podría incurrir en responsabilidades y/o tener que hacer frente a pagos de determinadas cantidades, como consecuencia de contingencias o riesgos imprevistos.

Antes de adquirir cualquier bien inmueble, los Gestores, en nombre del Grupo, llevan a cabo un análisis previo (*due diligence*) de la inversión propuesta. Este análisis incluye, entre otros aspectos, estudios técnicos, informes jurídicos y valoraciones de la propiedad. Sin perjuicio de lo anterior, 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, incluyendo las posibles responsabilidades medioambientales vinculadas al mismo, el Grupo Atom podría incurrir, directa o indirectamente, en costes o necesidades de efectivo sin un aumento correspondiente en la facturación o 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. Además, 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 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 el Grupo fue o no la causante original del correspondiente riesgo o daño. Este tipo de obligaciones y responsabilidades podrían influir además desfavorablemente en la capacidad del Grupo Atom para arrendar o vender un bien inmueble.

Aunque el Grupo cuenta con mecanismos contractuales de protección frente a contingencias y responsabilidades identificadas o no en el momento de la adquisición de determinados activos que varían en importe y duración, no puede asegurarse que dicha protección contractual resulte siempre ejecutable o suficiente. Por tanto, los derechos de repetición que el Grupo pueda tener frente a aquellos terceros de los que adquirió los activos podrían 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.

Todo análisis previo que no detecte dichos vicios, contingencias o riesgos podría 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 las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

**9. Riesgo laboral asociado a la explotación de los activos hoteleros**

Las sociedades del Grupo Atom son parte, en calidad de arrendadoras, de los 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 impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

## **B. Riesgos vinculados con la gestión del Grupo**

### **1. La actividad del Grupo está gestionada externamente**

La actividad de la Sociedad y del Grupo está gestionada externamente por: (i) Bankinter (el “**Gestor SOCIMI**”), de conformidad con el contrato de dirección y gestión estratégica (el “**Contrato de Dirección y Gestión Estratégica**”) suscrito por la Sociedad y Bankinter en enero de 2018; y (ii) Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L. (“**GMA HCI**” o el “**Gestor de Negocio**”, conjuntamente con Bankinter, los “**Gestores**”), según los términos del contrato de gestión de negocio (el “**Contrato de Gestión de Negocio**” conjuntamente con el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, los “**Contratos de Gestión**”) suscrito por la Sociedad y GMA HCI en enero de 2018. Para más información en relación con los Contratos de Gestión, véase el punto 6.7 del Documento de Registro.

Como consecuencia de lo anterior, la evolución del Grupo y de su negocio depende de la actuación de los Gestores y, en particular, de su experiencia, destreza y juicio para definir la estrategia del Grupo Atom, así como de su capacidad para gestionar una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, los Gestores podrían no tener éxito a la hora de ejecutar la estrategia establecida para el Grupo Atom o cometer algún error a la hora de seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones.

Adicionalmente, conforme a los Contratos de Gestión, los Gestores tienen derecho, en determinadas circunstancias, a subcontratar parte de los servicios que prestan a la Sociedad y al Grupo con terceros. Aunque en tales circunstancias los Gestores seguirán siendo los responsables principales frente a la Sociedad por la prestación de estos servicios, 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.

Cualquiera de estas circunstancias podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

### **2. Los intereses de los Gestores y de los Consejeros podrían diferir de los intereses del resto de accionistas de la Sociedad y de la propia Sociedad.**

Los Gestores podrían desarrollar otras actividades que se solapasen en mayor o menor medida con los servicios que prestan al Grupo en virtud de los Contratos de Gestión. Cualquiera de esas actividades presentes y futuras, 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 las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

Sin perjuicio de lo anterior, los Contratos de Gestión incluyen 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 B) del punto 6.7.1 del presente Documento de Registro; 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 la que tenga conocimiento, de forma que la Sociedad pueda analizar la oportunidad de inversión y comunicar al Gestor de Negocio si desea invertir o no.

Por otro lado, tal como se indica en el punto 6.3 del presente Documento de Registro, el Consejero de la Sociedad D. Víctor Martí Gilabert fue autorizado por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada

el 16 de enero de 2018 para desempeñar su cargo como administrador único de GMA HCI 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. Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad autorizó la adquisición por parte de D. Víctor Martí Gilabert de un 25% del capital de Dean Management, S.L., empresa que tiene por objeto la explotación de establecimientos hoteleros y que participa al 60% en el capital social de Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L., sociedad arrendataria del hotel Santo Domingo (propiedad de Atom al 60% a la fecha del presente Documento de Registro). No obstante, D. Víctor Martí Gilabert 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 se encuentra sujeta a las disposiciones previstas en la Ley de Sociedades de Capital y a lo establecido en el Contrato de Gestión de Negocio. En ese sentido, el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital 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 deberá abstenerse de participar en la deliberación y votación de los acuerdos o decisiones en los que, él o la persona vinculada a él, tenga un conflicto directo o indirecto.

Los conflictos de interés que la Sociedad no fuese capaz de resolver podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

### ***3. La gestión del Grupo depende de determinadas personas clave***

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. Víctor Martí Gilabert. En este sentido, el Contrato de Gestión de Negocio incluye una cláusula en virtud de la cual el Gestor de Negocio no podrá sustituir a D. Víctor Martí Gilabert del equipo de gestión de negocio sin el previo consentimiento del Consejo de Administración de Atom.

Pese a que, en virtud de los Contratos de Gestión, los equipos de gestión deben estar 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 a su despido, dimisión, incapacidad, fallecimiento u otras circunstancias. 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, 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 del Grupo, lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

### ***4. La resolución de los Contratos de Gestión podría conllevar costes significativos para la Sociedad***

Los Contratos de Gestión establecen una vigencia inicial hasta el 2 de febrero de 2025, sin perjuicio de su posible prórroga tácita anual hasta un máximo de 3 años. No obstante, los Contratos de Gestión prevén una serie de circunstancias en las que se podrá instar la resolución de los referidos contratos, tal y como se detalla en el punto 6.7 del presente Documento de Registro. En determinados supuestos que se detallan en el punto 6.7 del presente Documento de Registro, la resolución de los Contratos de Gestión podría dar derecho a los Gestores a recibir cantidades relevantes. Esta circunstancia podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

## **C. Riesgos relativos a la financiación del Grupo**

### **1. Riesgos en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación**

El Grupo Atom lleva a cabo sus actividades en el sector inmobiliario, el cual requiere un nivel importante de inversión, tanto para garantizar el desarrollo de sus proyectos, como para adquirir nuevos activos inmobiliarios y permitir el crecimiento de su negocio. En caso de no tener acceso a financiación o de no conseguirla en términos convenientes, la actividad ordinaria y la posibilidad de crecimiento del Grupo Atom podrían quedar limitadas, lo que podría tener consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Actualmente, el Grupo Atom tiene suscritos 4 préstamos<sup>(8)</sup> con entidades financieras que cuentan con garantía hipotecaria y determinadas garantías reales, tal y como se detalla en el punto 2.1.2 del presente Documento de Registro. A 31 de diciembre de 2018, el importe total de las “deudas a corto plazo” (3.134.360 euros) y de las “deudas a largo plazo” (217.848.759 euros) con entidades de crédito registrado en el balance consolidado de Atom ascendía a 220.983.119 euros. Este importe total representaba un apalancamiento del 45,17% a 31 de diciembre de 2018, calculado como el saldo neto contable de la financiación con entidades de crédito sobre el valor de los activos propiedad del Grupo a dicha fecha (489.220.000 euros), de acuerdo con el informe emitido por EY a 31 de diciembre de 2018. Por otro lado, a 30 de junio de 2019, el importe total de las “deudas a corto plazo” (4.031.894 euros) y de las “deudas a largo plazo” (247.531.574 euros) con entidades de crédito registrado en el balance consolidado de Atom ascendía a 251.563.468 euros. Este importe total representaba un apalancamiento del 46,78% a 30 de junio de 2019, calculado como el saldo neto contable de la financiación con entidades de crédito sobre el valor de los activos propiedad del Grupo según la última información disponible (537.780.000 euros, a 26 de julio de 2019).

De conformidad con los términos de estos préstamos, el incumplimiento de determinadas obligaciones por parte del Grupo podría suponer la resolución anticipada de los mismos, el vencimiento de las obligaciones de pago y la ejecución de las garantías (véase el punto 2.1.2). El incumplimiento de cualquier obligación asumida por las sociedades del Grupo Atom en los préstamos podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

### **2. Riesgo derivado de la variación en los tipos de interés**

A 31 de diciembre de 2018, el 96,77% (213.845.364 euros) del saldo neto contable total de las deudas del Grupo con entidades de crédito (220.983.119 euros, incluyendo la deuda de “socios externos”) se encontraba referenciado a tipos de interés variable, mientras que el 3,23% (7.137.755 euros) se encontraba referenciado a tipos de interés fijo. Por otro lado, a 30 de junio de 2019, el 88,89% (223.605.796 euros) del saldo neto contable total de las deudas del Grupo con entidades de crédito (251.563.468 euros, incluyendo la deuda de “socios externos”) se encontraba referenciado a tipos de interés variable, mientras que el 11,11% (27.957.672 euros) se encontraba referenciado a tipos de interés fijo.

En este sentido, el Grupo Atom está expuesto a las fluctuaciones de los tipos de interés, por lo que un incremento de los mismos podría resultar en un aumento de los costes de financiación asociados a la parte de su deuda referenciada a tipos variables, lo que a su vez podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

Con el objetivo de reducir el riesgo derivado de la variación en los tipos de interés, en julio de 2018, tal y como se indica en el punto 5.1 del Documento de Registro, el Grupo Atom formalizó 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

---

(8): Sin perjuicio de lo anterior, el 4 de septiembre de 2019 se otorgó un tramo adicional al contrato de préstamo suscrito con Deutsche Bank en julio de 2018, por un importe total de 10.800.000 euros y con vencimiento íntegro el 10 de julio de 2023, con el objeto de financiar las obras previstas de ampliación del hotel Fergus Club Europa (véanse los puntos 2.1.2 y 2.4.2). Adicionalmente, en septiembre de 2019, la Sociedad suscribió con Bankinter un contrato de financiación con el objeto de señalar activos por importe de 15.000.000 euros del cual la Sociedad dispuso de un importe de 5.000.000 euros en el marco de los acuerdos de adquisición de los hoteles Isla Bonita y Riviera Marina formalizados en septiembre de 2019 (véase el punto 2.1.2).

71,50% y el 68,38% del saldo total de las deudas del Grupo (incluyendo la deuda de “socios externos”) a tipo de interés variable con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2018 y a 30 de junio de 2019, respectivamente. A 31 de diciembre de 2018 y a 30 de junio de 2019, el Grupo Atom tenía contabilizados como pasivos financieros los instrumentos financieros derivados por un importe de 1.701.438 y 2.979.160 euros, respectivamente.

La Sociedad ha realizado un análisis de sensibilidad con el objeto de cuantificar cuál sería el coste financiero asociado a la deuda del Grupo referenciada a tipos de interés variable en el que incurriría el Grupo Atom en caso de que se incrementasen los tipos de interés. Actualmente, con tipos de interés negativos, la Sociedad estima que, en caso de que los tipos de interés se incrementasen de manera inmediata en 50, 100 o 150 puntos básicos, el coste financiero incremental del primer año tras dicha subida sería de, aproximadamente, 213 miles de euros, 585 miles de euros y 957 miles de euros, respectivamente.

#### **D. Riesgos fiscales**

##### **1. La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Atom podría afectarle negativamente**

La Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMI (véase el apartado D) del punto 2.1 del presente Documento de Registro), todo ello de conformidad con la Ley de SOCIMIs y, en consecuencia, está sujeta con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, la Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, 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 de SOCIMIs en la redacción dada por 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 de SOCIMIs en la redacción dada por 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.

Adicionalmente, en caso de que Atom o alguna de sus sociedades dependientes generen beneficios, pero no tengan suficiente caja para cumplir dinerariamente con las obligaciones de distribución de dividendos previstas en el régimen fiscal especial de SOCIMIs, estas podrían verse obligadas a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones. No obstante, dicha distribución podrá no ser aprobada por sus accionistas o podrá no ser considerada como ingreso a efectos fiscales para todos sus accionistas. Como alternativa, Atom o alguna de sus sociedades dependientes podrían solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros y reduciría su capacidad para pedir financiación adicional para el acometimiento de nuevas inversiones, todo lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Asimismo, 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 Grupo.

- (iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs 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 no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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, 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.

En este sentido, cualquier cambio, incluidos cambios de interpretación por parte de la AEAT o de los tribunales, en la Ley de SOCIMIs 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 las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

Así, por ejemplo, la disposición final décima octava del Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2019, que presentó el Gobierno de España para el ejercicio 2019 pero que no fueron aprobados, establecía una modificación de la fiscalidad del régimen de las SOCIMI consistente en la tributación al tipo impositivo del 15% de las rentas obtenidas por la entidad, que no sean objeto de distribución. Por tanto, en caso de que en un futuro el Gobierno de España adopte medidas de la misma naturaleza, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

En todo caso, actualmente, la pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMIs 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 las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

## ***2. 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 podría 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, el artículo 32 de los Estatutos Sociales de Atom establece ciertas obligaciones de indemnización para determinados accionistas a favor de la Sociedad, con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMIs tenga un impacto negativo en los resultados de Atom.

De este modo, dichos accionistas 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, incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

## 4. GOBIERNO CORPORATIVO

### 4.1 Órganos de administración, de gestión y de supervisión y alta dirección

#### 4.1.1 Nombre, dirección profesional y funciones en el emisor de los miembros de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión, así como de los altos directivos, e información adicional.

##### A. Consejo de Administración y altos directivos

##### Consejo de Administración

A continuación se detalla la composición del Consejo de Administración de Atom a la fecha del presente Documento de Registro, indicando el cargo ejercido por cada uno de los miembros del Consejo.

| Nombre                          | Cargo      | Carácter del consejero | Accionista que propuso su nombramiento | Fecha nombramiento | Fecha expiración |
|---------------------------------|------------|------------------------|----------------------------------------|--------------------|------------------|
| D. Eduardo Ozaita Vega.....     | Presidente | Dominical              | Bankinter                              | 16/01/2018         | 16/01/2024       |
| D. Jaime Iñigo Guerra Azcona .. | Vocal      | Dominical              | Bankinter                              | 05/01/2018         | 05/01/2024       |
| D. Víctor Martí Gilabert.....   | Vocal      | Dominical              | GMA                                    | 05/01/2018         | 05/01/2024       |
| D. Antonio Riestra Pita .....   | Vocal      | Independiente          | --                                     | 16/01/2018         | 16/01/2024       |
| Dña. Esther Colom García.....   | Vocal      | Dominical              | GMA                                    | 16/01/2018         | 16/01/2024       |
| D. Ignacio Díaz López .....     | Vocal      | Independiente          | --                                     | 02/02/2018         | 02/02/2024       |

D. Iñigo Dago Elorza es Secretario no Consejero de la Sociedad.

La dirección profesional de todos los miembros del Consejo de Administración de Atom es, a estos efectos, Pozuelo de Alarcón, Paseo del Club Deportivo, 1, Edificio 11, planta 1ª, Parque Empresarial La Finca, 28223.

Según lo establecido en el artículo 22 de los Estatutos Sociales de Atom, el Consejo de Administración de la Sociedad debe estar compuesto por un mínimo de 3 y un máximo de 7 miembros. En este sentido, la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 2 de febrero de 2018 fijó en 6 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

##### Altos directivos

A fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no cuenta con ningún alto directivo.

Sin perjuicio de lo anterior, en enero de 2018, la Sociedad y Bankinter suscribieron el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica para prestar servicios relacionados con la captación de capital para acometer inversiones, así como con la dirección y gestión estratégica de la Sociedad, mediante un equipo formado por profesionales con la experiencia y aptitudes requeridas para prestar estos servicios. Asimismo, en enero de 2018, la Sociedad y GMA HCI suscribieron el Contrato de Gestión de Negocio por el cual GMA HCI presta al Grupo los servicios relacionados con la gestión integral de los activos hoteleros en los que invierte, mediante un equipo formado por profesionales con la experiencia y aptitudes requeridas para prestar estos servicios.

A fecha del presente Documento de Registro, el Gestor de Negocio cuenta con el equipo gestor que se indica a continuación:

| Nombre                                 | Cargo                                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|
| D. Víctor Martí Gilabert.....          | Presidente y CEO                             |
| Dña. Esther Colom García.....          | Legal Counsel                                |
| D. Josep Sala Raduà.....               | Investment & Capex                           |
| D. Uriel González-Montes Álvarez ..... | Responsable de la auditoría interna          |
| D. Javier Aparicio Paredes.....        | Responsable del control económico-financiero |

La dirección profesional de todos los miembros del equipo gestor de GMA HCI es, a estos efectos, Pozuelo de Alarcón, Paseo del Club Deportivo, 1, Edificio 11, planta 1ª, Parque Empresarial La Finca, 28223.

Por su parte, a fecha del presente Documento de Registro, el Gestor SOCIMI cuenta con el equipo gestor que se indica a continuación:

| Nombre                                 | Cargo                                                                                                        |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D. Pedro Sagües González-Estrada ..... | <i>Managing Director</i> y responsable de Fondos de Inversión Alternativa de la Unidad de Banca de Inversión |
| Dña. Arántzazu Sánchez Janáriz .....   | Directora de la Unidad de Activos Inmobiliarios                                                              |

La dirección profesional de todos los miembros del equipo gestor de Bankinter es, a estos efectos, Paseo de la Castellana 29, Madrid 28046.

### **B. Información adicional**

A continuación se incluye un detalle de las personas físicas mencionadas en el apartado A. anterior que son, o han sido, durante los últimos 5 años miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socios directos de otras sociedades o asociaciones, excluyendo: (i) aquellas sociedades de carácter meramente patrimonial o familiar que no tengan relevancia respecto a Atom; (ii) participaciones accionariales de sociedades cotizadas que no tienen el carácter de participación significativa; (iii) sociedades y entidades del Grupo Atom; y (iv) cualesquiera otras que no tengan relevancia alguna a los efectos de la actividad del Grupo Atom.

#### ▪ Consejo de Administración de Atom

| Nombre                             | Sociedad                                            | Cargo                                  | Vigencia   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|------------|
| D. Eduardo Ozaita Vega .....       | Bankinter, S.A.                                     | Director General de Banca Comercial    | Vigente    |
| D. Jaime Iñigo Guerra Azcona ..... | Bankinter, S.A.                                     | Director General de Banca de Inversión | Vigente    |
|                                    | Ágora Marítí Simó, S.L.                             | Socio                                  | Vigente    |
|                                    | Amburgada Capital Invest, S.L.                      | Administrador                          | Vigente    |
|                                    | Cindirella Broker, S.L.                             | Socio                                  | Vigente    |
|                                    | Global Myner Advisors, S.L.                         | Socio                                  | Vigente    |
|                                    | Global Myner Advisors Capital Investment, S.L.      | Administrador                          | Vigente    |
|                                    | Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L.U. | Administrador                          | Vigente    |
|                                    | Horwath Art Consulting Spain, S.L.                  | Socio                                  | Vigente    |
|                                    | Janpo Capital, S.L.                                 | Presidente                             | Vigente    |
|                                    | Luxembourg Capital Investment 158, S.R.L.           | Socio                                  | Vigente    |
|                                    | Mountain Resorts Destination, S.L.                  | Socio                                  | Vigente    |
|                                    | Promoparc Subterráneo Inversiones, S.L.             | Socio                                  | Vigente    |
| D. Víctor Martí Gilabert.....      | Sports Global Management, S.L.                      | Administrador                          | Vigente    |
| D. Antonio Riestra Pita .....      | Jose Arechabala Int. Ltd.                           | Presidente                             | Vigente    |
|                                    | Uralita Internacional, S.A.                         | Director General                       | No vigente |
|                                    | Urariego, S.A.                                      | Director General                       | No vigente |
| Dña. Esther Colom García .....     | --                                                  | --                                     | --         |
| D. Ignacio Díaz López .....        | Otels Hospitality Services SL                       | Administrador                          | Vigente    |

▪ *Equipo directivo del Gestor de Negocio*

| Nombre                                 | Sociedad                                                      | Cargo         | Vigencia |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| D. Víctor Martí Gilabert.....          | Véase la tabla anterior (“Consejo de Administración de Atom”) |               |          |
| Dña. Esther Colom García .....         | Véase la tabla anterior (“Consejo de Administración de Atom”) |               |          |
| D. Josep Sala Raduà.....               | Global Myner Advisors, S.L.                                   | Administrador | Vigente  |
| D. Uriel González-Montes Álvarez ..... | Vértice Trescientos Sesenta Grados, S.A.                      | Consejero     | Vigente  |
| D. Javier Aparicio Paredes .....       | --                                                            | --            | --       |

▪ *Equipo directivo del Gestor SOCIMI*

| Nombre                                 | Sociedad                         | Cargo                                                                                                        | Vigencia |
|----------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| D. Pedro Sagües González-Estrada ..... | Bankinter, S.A.                  | <i>Managing Director</i> y responsable de Fondos de Inversión Alternativa de la Unidad de Banca de Inversión | Vigente  |
|                                        | Helia Renovables, FCR            | Miembro del comité de inversión                                                                              | Vigente  |
|                                        | Helia Renovables II, FCR         | Miembro del comité de inversión                                                                              | Vigente  |
|                                        | Helia Renovables III, FCR        | Miembro del comité de inversión                                                                              | Vigente  |
|                                        | Olimpo Real Estate, SOCIMI, S.A. | Miembro del comité de inversión                                                                              | Vigente  |
| Dña. Arántzazu Sánchez Janáriz .....   | Bankinter, S.A.                  | Directora de la Unidad de Activos Inmobiliarios                                                              | Vigente  |
|                                        | Olimpo Real Estate, SOCIMI, S.A. | Miembro del comité de inversión                                                                              | Vigente  |

Por otro lado, de acuerdo con la información proporcionada a Atom por las personas mencionadas en el apartado A. anterior, no existe relación familiar alguna entre ellas.

**4.1.2 Datos sobre las cualificaciones y la experiencia pertinentes de gestión de los miembros de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión, así como de los altos directivos e información adicional.**

**A. Datos sobre las cualificaciones y la experiencia pertinentes de gestión de los miembros de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión, así como de los altos directivos.**

▪ *Consejo de Administración de Atom*

A continuación se incluye un breve *currículum vitae* de los miembros del Consejo de Administración de Atom.

• **Eduardo Ozaita Vega**

D. Eduardo Ozaita 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. Ozaita es Licenciado en Derecho, Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontifica 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.

• **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).

- **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.

- **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 Uriariego, S.A. (Sector industrial y proyectos de regadío). En 2002 y hasta 2012 desempeño 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) (Cuyo origen como industria destiladora y productora de azúcar, se localiza 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.

- **Esther Colom García**

Dña. Esther Colom García es responsable de la Asesoría Jurídica de Global Myner Advisors Hotels Capital Invest, S.L. 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, entre otras Altamira Santander Real Estate, S.A. Cuenta con más de 15 años de experiencia como Abogado especializada 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 y desinversión de activos a nivel nacional e internacional.

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.

- **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 de algunas sociedades y de Auditoría del grupo hotelero Oasis (1991 a 1994), y auditor senior en Arthur Andersen Auditores (1988 a 1991).

▪ *Equipo directivo del Gestor de Negocio*

A continuación, se incluye un breve *currículum vitae* de los miembros del equipo gestor de GMA HCI que no son miembros del Consejo de Administración de Atom.

• **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 Sarria, 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 llega 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.

• **Uriel González-Montes Álvarez**

D. Uriel González-Montes Álvarez es el responsable de la auditoría interna de GMA HCI. Desarrolló su carrera profesional como consultor y auditor de PWC, donde llegó a liderar la práctica de consultoría de Turismo en el Sector Servicios. Entre sus clientes se encontraban los principales grupos turísticos del país, tanto hoteleros, como de la distribución y el transporte de pasajeros. Uriel González es licenciado en ciencias económicas y empresariales, además de auditor censor jurado de cuentas. Además de haber participado en prestigiosos programas en London School of Economics, Strathclyde Business School, Esade o la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona, donde ha sido profesor durante más de 10 años.

• **Javier Aparicio Paredes**

D. Javier Aparicio Paredes es responsable del control económico-financiero de GMA HCI, elaborando, analizando y reportando informes financieros de la compañía, así como de la gestión diaria en temas administrativos y contables. Su carrera profesional la ha llevado a cabo en Ernst & Young, trabajando en proyectos dedicados al Real Estate, Retail y Logística durante 3 años, siendo responsable de los reportes financieros consolidados y el interlocutor ante organismos oficiales y auditores de la empresa. Además, ha trabajado en proyectos de optimización de procesos para distintas compañías y diseñando contabilidad de costes. Javier Aparicio es experto en programas como Navision y SAP, siendo Doble Graduado en Administración y Dirección de Empresas y Derecho por la Universidad Carlos III de Madrid. Además, posee el título de postgrado en Asesoría Fiscal por el Centro de Estudios Financieros (CEF).

▪ *Equipo directivo del Gestor SOCIMI*

A continuación, se incluye un breve *currículum vitae* de los miembros del equipo gestor del Gestor SOCIMI.

• **Pedro Sagües González-Estrada**

D. Pedro Sagües 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 (2005-2008), 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. Sagües es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE) y executive MBA por el IE Business School.

- **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. Es miembro del Comité de Inversiones de Olimpo Real Estate Socimi, S.A. 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 del 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.

## **B. Información adicional**

De acuerdo con la información de que dispone Atom, durante los 5 años anteriores a la fecha del presente Documento de Registro, ninguna de las personas físicas mencionadas en el apartado A. anterior ha sido condenada en relación con delitos de fraude; ni ha sido miembro del Consejo de Administración ni alto directivo de entidades incursas en procedimientos concursales o de liquidación concursal; ni ha sido objeto de ninguna incriminación pública oficial ni sanciones por autoridades estatutarias o reguladoras, ni ha sido descalificado por un tribunal por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de una sociedad emisora o por su actuación en la gestión de los asuntos de una sociedad emisora.

## **C. Régimen de gobierno corporativo aplicable a la Sociedad**

Las acciones de la Sociedad están incorporadas a negociación en el MAB (segmento SOCIMI), esto es, en un sistema multilateral de negociación, y no en un mercado secundario oficial de valores, por lo que Atom no tiene la consideración de sociedad anónima cotizada y, por lo tanto, no le resultan de aplicación las normas del título XIV de la Ley de Sociedades de Capital relativas a sociedades anónimas cotizadas, ni el “*Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas*” publicado por la CNMV en febrero de 2015. Por ello, el régimen de gobierno corporativo aplicable a la Sociedad es el régimen general de las sociedades anónimas de la Ley de Sociedades de Capital y el recogido en la normativa del MAB. A la fecha del presente Documento de Registro, Atom cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo que le resulta de aplicación.

## **D. Comisiones de la Sociedad**

A la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de Atom no ha constituido en su seno comisión de auditoría ni comisión de retribuciones. La Sociedad, aunque tiene admitidas a negociación sus acciones en el MAB, no tiene la consideración de “entidad de interés público” a los efectos de la *Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas* y del Real Decreto 1517/2011, de 31 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla el texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas. Por lo tanto, la Sociedad no está obligada a tener una comisión de auditoría con la composición y funciones recogidas en el artículo 529 quaterdecies de la Ley de Sociedades de Capital. Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 28 de los Estatutos Sociales de Atom establece que el Consejo de Administración podrá crear en su seno una Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos, así como otros comités o comisiones.

- **Comité de Inversiones**

Conforme a lo estipulado en el Contrato entre Accionistas, la Sociedad ha constituido un Comité de Inversiones (ajeno al Consejo de Administración de Atom), cuyas principales funciones son: (i) reportar periódicamente, mediante la preparación de informes bimestrales para su presentación en las reuniones del Consejo de Administración, dando cuenta del estado y la evolución de las inversiones existentes y comunicando cualesquiera otros datos relevantes; y (ii) formular propuestas de inversión adecuadas a la estrategia de negocio y los objetivos de la Sociedad. Para el efectivo desarrollo de sus funciones, el Comité de Inversiones podrá apoyarse en los servicios prestados por el Gestor de Negocio y el Gestor SOCIMI.

A continuación, se detalla la composición del Comité de Inversiones de Atom a la fecha del presente Documento de Registro.

| Nombre                                 | Accionista que propuso su nombramiento | Fecha nombramiento |
|----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|
| D. Josep Sala Raduà.....               | GMA                                    | 16/01/2018         |
| D. Pedro Sagües González-Estrada ..... | Bankinter                              | 16/01/2018         |
| Dña. Arántzazu Sánchez Janáriz .....   | Bankinter                              | 16/01/2018         |

En el apartado A. del punto 4.1.2 se incluye un breve *currículum vitae* de los miembros del Comité de Inversiones de Atom.

#### ▪ *Comité Consultivo*

La Sociedad ha constituido 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 no tendrán carácter vinculante. Además, el cargo de miembro del Comité Consultivo es 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.

## 4.2 Remuneración y prestaciones

### 4.2.1 ***Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o diferidos) y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier miembro de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión al emisor, así como de los altos directivos, al emisor y a sus filiales.***

El artículo 26 de los Estatutos Sociales de Atom establece el sistema de remuneración de los Consejeros de la Sociedad en función de su clasificación. En este sentido, (i) los consejeros independientes, en su condición de tales, tendrán derecho a recibir dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración de la Sociedad consistentes en una asignación fija anual ya sea dineraria o en especie; (ii) 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; y (iii) los consejeros ejecutivos 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.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de los Estatutos Sociales de Atom, la Junta General de accionistas celebrada el 16 de enero de 2018, fijó el importe máximo de retribución anual de los Consejeros de la Sociedad por su condición de tales en 20.020 euros. Posteriormente, conforme al citado artículo 26 de los Estatutos Sociales de Atom, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó distribuir la remuneración de los Consejeros independientes, asignándoles la cantidad de 1.430 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión presencial del Consejo de Administración de Atom a la que asistan cada uno de ellos.

Adicionalmente, a la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha establecido sistemas de retribución basados en entrega de acciones, opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones de Atom.

La tabla siguiente incluye la remuneración percibida por los Consejeros de la Sociedad durante el ejercicio 2018:

| Consejeros                         | Periodo devengo ejercicio 2018 | Retribución |
|------------------------------------|--------------------------------|-------------|
|                                    |                                | (euros)     |
| D. Eduardo Ozaita Vega.....        | 16/01-31/12                    | --          |
| D. Jaime Iñigo Guerra Azcona ..... | 05/01-31/12                    | --          |
| D. Víctor Martí Gilabert.....      | 05/01-31/12                    | --          |
| D. Antonio Riestra Pita .....      | 16/01-31/12                    | 10.010      |
| Dña. Esther Colom García.....      | 16/01-31/12                    | --          |
| D. Ignacio Díaz López .....        | 02/02-31/12                    | 10.010      |

#### 4.2.2 Importes totales provisionados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.

A fecha del presente Documento de Registro no existen importes ahorrados o acumulados por la Sociedad o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.

#### 4.3 Acciones y opciones de compra de acciones

Según los datos que obran en poder de la Sociedad, el número de acciones de Atom de las que los actuales Consejeros son propietarios a título individual, directa o indirectamente, o que están representadas por los mismos a la fecha del presente Documento de Registro, son las que se indican en la siguiente tabla.

| CONSEJEROS                        | Núm. derechos de voto directos | Núm. derechos de voto indirectos | % sobre el total de derechos de voto <sup>(1)</sup> |
|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------|
| D. Eduardo Ozaita Vega .....      | --                             | --                               | --                                                  |
| D. Jaime Iñigo Guerra Azcona..... | --                             | --                               | --                                                  |
| D. Víctor Martí Gilabert .....    | --                             | 928.922 <sup>(2)</sup>           | 3,74                                                |
| D. Antonio Riestra Pita.....      | --                             | --                               | --                                                  |
| Dña. Esther Colom García .....    | --                             | --                               | --                                                  |
| D. Ignacio Díaz López .....       | --                             | --                               | --                                                  |
| <b>Total.....</b>                 | --                             | <b>928.922</b>                   | <b>3,74</b>                                         |

(1): Calculados en base al número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro.

(2): D. Víctor Martí Gilabert controla el 100% del capital y de los derechos de voto de Global Myner Advisors Capital Investment, S.L.

Fuente: información pública disponible en el MAB.

A fecha del presente Documento de Registro, ningún consejero es titular de opciones de compra de acciones de Atom.

## 5. INFORMACIÓN FINANCIERA E INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS

### 5.1 Información financiera histórica

El presente punto incluye información financiera consolidada auditada de Atom correspondiente al ejercicio 2018, iniciado el 5 de enero (fecha de constitución de la Sociedad, véase el apartado C. del punto 2.1) y cerrado el 31 de diciembre de 2018. Dada la reciente constitución de la Sociedad, Atom no cuenta con más información financiera histórica consolidada.

Las cuentas anuales consolidadas de Atom correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad de conformidad con (i) el *Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio* y la restante legislación mercantil que resulta de aplicación a la Sociedad; (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; (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 resulta de aplicación; y (v) la Ley de SOCIMIs en relación con la información a desglosar en la memoria consolidada.

Al amparo de lo establecido en el artículo 19 del Reglamento 2017/1129, se incorporan por referencia al presente Documento de Registro las cuentas anuales consolidadas de Atom correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, así como el correspondiente informe de gestión consolidado e informe de auditoría, que están disponibles en la CNMV, en la página web del MAB ([enlace](#)) y en la página web de Atom ([enlace](#)).

#### ▪ Balance consolidado

La tabla siguiente recoge el balance consolidado auditado de Atom a 31 de diciembre de 2018. La fecha de cierre del referido balance consolidado no excede en más de 16 meses a la fecha del presente Documento de Registro.

|                                                        | 31/12/2018         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|
| BALANCE CONSOLIDADO                                    | Auditado (euros)   |
| <b>ACTIVO</b>                                          |                    |
| Inmovilizado material .....                            | 105.778            |
| Inversiones inmobiliarias .....                        | 443.041.390        |
| Terrenos .....                                         | 165.826.283        |
| Construcciones .....                                   | 277.215.107        |
| Construcciones en curso .....                          | --                 |
| Inversiones financieras a largo plazo .....            | 1.022.798          |
| <b>Activo no corriente .....</b>                       | <b>444.169.966</b> |
| Existencias .....                                      | 21.496             |
| Anticipos a proveedores .....                          | 21.496             |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar .....    | 4.230.840          |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios .....  | 1.477.544          |
| Deudores varios .....                                  | 68.521             |
| Activos por impuesto corriente .....                   | 40                 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas ..... | 2.684.735          |
| Inversiones financieras a corto plazo .....            | 216.960            |
| Otros activos financieros .....                        | 216.960            |
| Periodificaciones a corto plazo .....                  | 393.512            |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes .....   | 31.451.802         |
| <b>Activo corriente .....</b>                          | <b>36.314.610</b>  |
| <b>Total activo .....</b>                              | <b>480.484.576</b> |

|                                                               | 31/12/2018         |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|
| BALANCE CONSOLIDADO                                           | Auditado (euros)   |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                        |                    |
| Fondos propios .....                                          | 247.740.438        |
| Capital .....                                                 | 24.837.500         |
| Prima de emisión .....                                        | 222.997.500        |
| Reservas.....                                                 | (1.067.700)        |
| Resultado del periodo atribuible a la sociedad dominante..... | 973.138            |
| Subvenciones, donaciones y legados recibidos .....            | --                 |
| Socios externos .....                                         | 3.629.093          |
| <b>Total patrimonio neto .....</b>                            | <b>251.369.531</b> |
| <b>PASIVO</b>                                                 |                    |
| Deudas a largo plazo.....                                     | 221.175.700        |
| Deudas con entidades de crédito .....                         | 217.848.759        |
| Otros pasivos financieros.....                                | 3.326.941          |
| <b>Pasivo no corriente .....</b>                              | <b>221.175.700</b> |
| Deudores a corto plazo .....                                  | 4.877.101          |
| Deudas con entidades de crédito .....                         | 3.134.360          |
| Derivados.....                                                | 1.701.438          |
| Otros pasivos financieros.....                                | 41.303             |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar .....          | 3.027.059          |
| Proveedores .....                                             | 76.088             |
| Acreedores varios .....                                       | 1.031.975          |
| Pasivos por impuesto corriente .....                          | 81.421             |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas .....          | 1.837.575          |
| Periodificaciones a corto plazo .....                         | 35.185             |
| <b>Pasivo corriente.....</b>                                  | <b>7.939.345</b>   |
| <b>Total patrimonio neto y pasivo .....</b>                   | <b>480.484.576</b> |

## Principales partidas del balance consolidado de Atom

### Activo

A continuación, se describen las partidas más significativas del “activo”:

- El importe correspondiente a la partida “*inversiones inmobiliarias*” se situó a 31 de diciembre de 2018 en 443.041.390 euros, tras las revalorizaciones realizadas como consecuencia de los procesos de fusión realizados en el ejercicio 2018 de acuerdo con las valoraciones de los activos llevadas a cabo durante el mismo.

Del importe total (443.041.390 euros) de las “*inversiones inmobiliarias*” a 31 de diciembre de 2018, 165.826.283 euros correspondían a “*terrenos*” y 277.215.107 euros a “*construcciones*”. A su vez, en “*construcciones*” se puede diferenciar entre el coste de las construcciones por un importe de 282.558.678 euros y la amortización acumulada del periodo por un importe de 5.343.571 euros.

- El importe correspondiente a la partida “*efectivo y otros activos líquidos equivalentes*” se situó a 31 de diciembre de 2018 en 31.451.802 euros. En dicha partida se recoge el efectivo generado en el ejercicio 2018 así como los importes retenidos por la financiación de las obras pendientes de llevar a cabo.

### Patrimonio neto y pasivo

A continuación, se describen las partidas más significativas del “patrimonio neto” y “pasivo”:

- El capital social y la prima de emisión de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 ascendían a 24.837.500 euros y 222.997.500 euros, respectivamente.

- El importe de las reservas ascendía a 31 de diciembre de 2018 a -1.067.700 euros e incluye el saldo por este concepto de las sociedades consolidadas por integración global (1.410.650 euros) y el importe correspondiente a la comisión del Gestor SOCIMI, neto de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de liquidación, por el asesoramiento y colocación en el aumento de capital de la Sociedad ejecutado en febrero de 2018 (2.478.350 euros).
- El Grupo Atom tiene unas deudas con entidades de crédito (a corto y largo plazo) por un importe total de 220.983.119 euros, tal y como se detalla en el punto 2.1.2 del Documento de Registro.
- El importe correspondiente a la partida “derivados” ascendió a 1.701.438 euros, que corresponde a Atom Hoteles Iberia, S.L.U. por un derivado financiero, que no califica de cobertura contable, que dicha compañía contrató con el objeto de cubrir el riesgo de tipo de interés al que está la valoración del derivado a 31 de diciembre de 2018.

▪ **Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada**

La tabla siguiente recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada auditada de Atom para el periodo comprendido entre el 5 de enero (fecha de constitución de Atom) y el 31 de diciembre de 2018.

|                                                                                  | 31/12/2018 <sup>(1)</sup> |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA</b>                                | <b>Auditado (euros)</b>   |
| OPERACIONES CONTINUADAS                                                          |                           |
| Importe neto de la cifra de negocios .....                                       | 24.694.708                |
| Prestaciones de servicios.....                                                   | 24.694.708                |
| Aprovisionamientos.....                                                          | (9.756)                   |
| Consumo de materias primas y otras materias consumibles.....                     | (9.756)                   |
| Otros ingresos de explotación.....                                               | 191.718                   |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente .....                           | 191.718                   |
| Gastos de personal .....                                                         | (9.969)                   |
| Sueldo, salarios y asimilados .....                                              | 7.578)                    |
| Cargas sociales .....                                                            | (2.391)                   |
| Otros gastos de explotación .....                                                | (8.653.528)               |
| Servicios exteriores.....                                                        | (6.469.469)               |
| Tributos .....                                                                   | (2.209.633)               |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales ..... | 29.147                    |
| Otros gastos de gestión corriente .....                                          | (3.573)                   |
| Amortización del inmovilizado.....                                               | (5.478.668)               |
| Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras .....           | --                        |
| Deterioro y resultado de enajenaciones del inmovilizado .....                    | 878.788                   |
| Resultados por enajenaciones y otras.....                                        | 878.788                   |
| Otros resultados .....                                                           | (3.297)                   |
| <b>Resultado de explotación.....</b>                                             | <b>11.609.996</b>         |
| Ingresos financieros.....                                                        | 20.296                    |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros .....                    | 20.296                    |
| Gastos financieros.....                                                          | (7.472.965)               |
| Por deudas con terceros .....                                                    | (7.472.965)               |
| Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros .....          | (403.096)                 |
| Resultados por enajenaciones y otras.....                                        | (403.096)                 |
| <b>Resultado financiero.....</b>                                                 | <b>(7.855.765)</b>        |
| <b>Resultado antes de impuestos.....</b>                                         | <b>3.754.231</b>          |
| Impuestos sobre beneficios .....                                                 | (2.431.059)               |
| <b>Resultado de operaciones continuadas.....</b>                                 | <b>1.323.172</b>          |

|                                                   | 31/12/2018 <sup>(1)</sup> |
|---------------------------------------------------|---------------------------|
| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA        | Auditado (euros)          |
| <b>Resultado consolidado del periodo .....</b>    | <b>1.323.172</b>          |
| Resultado atribuido a la sociedad dominante ..... | 973.138                   |
| Resultado atribuido a socios externos .....       | 350.034                   |

(1) Para el periodo comprendido entre el 5 de enero (fecha de constitución de Atom) y el 31 de diciembre de 2018.

### Principales partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de Atom

A continuación, se describen las partidas más significativas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada:

- El importe neto de la cifra de negocios del Grupo Atom durante el ejercicio 2018 ascendió a 24.694.708 euros, del cual un 88% correspondía a rentas fijas.
- El importe correspondiente a “*otros gastos de explotación*” ascendió a 8.653.528 euros durante el ejercicio 2018. Este importe recoge los gastos de estructura del vehículo, así como los costes de propiedad tales como seguros e impuestos sobre bienes e inmuebles.

En particular, el importe correspondiente a “*servicios profesionales independientes*” ascendió a 5.904.751 euros, de los cuales 2.763.516 euros correspondieron a los servicios prestados por el Gestor SOCIMI y por el Gestor de Negocio y el resto (3.141.235 euros) a costes de estructura, salida al MAB, seguros, etc.

- El importe correspondiente a “*gastos financieros*” ascendió a 7.472.965 euros durante el ejercicio 2018. Este importe incluye los gastos correspondientes a la refinanciación de la deuda del Grupo realizada durante el ejercicio 2018 (1.129.206 euros) así como los gastos de los actuales préstamos otorgados al Grupo y los gastos de los préstamos anteriores a la refinanciación de la deuda del Grupo realizada durante el ejercicio 2018 (6.343.759 euros). Para más información, véase el punto 2.1.2 del presente Documento de Registro.
- El importe correspondiente a “*impuestos sobre beneficios*” ascendió a 2.431.059 euros. Este importe se corresponde con la eliminación, teniendo en cuenta el acogimiento de la Sociedad al régimen de las SOCIMI, de las bases impositivas negativas activadas en los años anteriores.

#### ▪ Estado de flujos de efectivo consolidado

El estado de flujos de efectivo consolidado de Atom a 31 de diciembre de 2018 se incluye en el punto 2.1.2 del presente Documento de Registro.

#### ▪ Principales magnitudes y ratios financieros

Las principales magnitudes y ratios financieros del Grupo Atom a 31 de diciembre de 2018 (*información no auditada*) se incluyen en el punto 5.4.1 del presente Documento de Registro.

#### Política de amortización de los inmuebles del Grupo

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, INMOVILIZADO MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS | Años de vida útil |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| INMOVILIZADO MATERIAL                                           |                   |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado.....                 | 10                |
| INVERSIONES INMOBILIARIAS                                       |                   |
| B&B Granada .....                                               | 33                |
| Resto de construcciones.....                                    | 40                |

## 5.2 Información financiera intermedia

A continuación, se incluyen los estados financieros intermedios consolidados de Atom correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, los cuales han sido objeto de revisión limitada.

Al amparo de lo establecido en el artículo 19 del Reglamento 2017/1129, se incorporan por referencia al presente Documento de Registro los estados financieros intermedios consolidados de Atom correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, así como el correspondiente informe de revisión limitada, que están disponibles en la CNMV, en la página web del MAB ([enlace](#)) y en la página web de Atom ([enlace](#)).

### ▪ Balance consolidado

La tabla siguiente recoge el balance consolidado de Atom a 30 de junio de 2019 que fue objeto de revisión limitada y el balance consolidado auditado de Atom a 31 de diciembre de 2018.

|                                                                  | 30/06/2019                 |             | 31/12/2018         |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|--------------------|
|                                                                  | No auditado <sup>(1)</sup> | Variación   | Auditado           |
| BALANCE CONSOLIDADO                                              | (euros)                    | (%)         | (euros)            |
| <b>ACTIVO</b>                                                    |                            |             |                    |
| Inmovilizado material.....                                       | 81.967                     | (23)        | 105.778            |
| Inversiones inmobiliarias.....                                   | 486.311.545                | 10          | 443.041.390        |
| Terrenos.....                                                    | 177.502.425                | 7           | 165.826.283        |
| Construcciones.....                                              | 308.220.273                | 11          | 277.215.107        |
| Construcciones en curso.....                                     | 588.847                    | 100         | --                 |
| Inversiones financieras a largo plazo.....                       | 2.108.943                  | 106         | 1.022.798          |
| <b>Activo no corriente.....</b>                                  | <b>488.502.455</b>         | <b>10</b>   | <b>444.169.966</b> |
| Existencias.....                                                 | 219.852                    | 923         | 21.496             |
| Anticipos a proveedores.....                                     | 219.852                    | 923         | 21.496             |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.....               | 5.195.561                  | 23          | 4.230.840          |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios.....             | 2.650.781                  | 79          | 1.477.544          |
| Deudores varios.....                                             | 36.933                     | (46)        | 68.521             |
| Activos por impuesto corriente.....                              | 331.750                    | 829.275     | 40                 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas.....            | 2.176.097                  | (19)        | 2.684.735          |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo..... | 253                        | 100         | --                 |
| Inversiones financieras a corto plazo.....                       | --                         | (100)       | 216.960            |
| Otros activos financieros.....                                   | --                         | (100)       | 216.960            |
| Periodificaciones a corto plazo.....                             | 198.944                    | (49)        | 393.512            |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....              | 20.736.324                 | (34)        | 31.451.802         |
| <b>Activo corriente.....</b>                                     | <b>26.350.934</b>          | <b>(27)</b> | <b>36.314.610</b>  |
| <b>Total activo.....</b>                                         | <b>514.853.389</b>         | <b>7</b>    | <b>480.484.576</b> |

(1): Información objeto de revisión limitada.

|                        | 30/06/2019                 |           | 31/12/2018  |
|------------------------|----------------------------|-----------|-------------|
|                        | No auditado <sup>(1)</sup> | Variación | Auditado    |
| BALANCE CONSOLIDADO    | (euros)                    | (%)       | (euros)     |
| <b>PATRIMONIO NETO</b> |                            |           |             |
| Fondos propios.....    | 243.490.882                | (2)       | 247.740.438 |
| Capital.....           | 24.837.500                 | 0         | 24.837.500  |
| Prima de emisión.....  | 218.041.618                | (2)       | 222.997.500 |
| Reservas.....          | (2.713.010)                | 151       | (1.067.700) |

|                                                               | 30/06/2019                 |            | 31/12/2018         |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|--------------------|
|                                                               | No auditado <sup>(1)</sup> | Variación  | Auditado           |
| BALANCE CONSOLIDADO                                           | (euros)                    | (%)        | (euros)            |
| Resultado del periodo atribuible a la sociedad dominante..... | 3.324.774                  | 242        | 973.138            |
| Subvenciones, donaciones y legados recibidos .....            | --                         | --         | --                 |
| Socios externos.....                                          | 3.751.747                  | 3          | 3.629.093          |
| <b>Total patrimonio neto .....</b>                            | <b>247.242.629</b>         | <b>(2)</b> | <b>251.369.531</b> |
| <b>PASIVO</b>                                                 |                            |            |                    |
| Deudas a largo plazo.....                                     | 251.270.664                | 14         | 221.175.700        |
| Deudas con entidades de crédito .....                         | 247.531.574                | 14         | 217.848.759        |
| Otros pasivos financieros.....                                | 3.739.090                  | 12         | 3.326.941          |
| <b>Pasivo no corriente .....</b>                              | <b>251.270.664</b>         | <b>14</b>  | <b>221.175.700</b> |
| Deudores a corto plazo .....                                  | 12.644.586                 | 159        | 4.877.101          |
| Deudas con entidades de crédito .....                         | 4.031.894                  | 29         | 3.134.360          |
| Derivados.....                                                | 2.979.160                  | 75         | 1.701.438          |
| Otros pasivos financieros.....                                | 5.633.532                  | 13.540     | 41.303             |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar .....         | 3.695.510                  | 22         | 3.027.059          |
| Proveedores .....                                             | 92.147                     | 21         | 76.088             |
| Acreeedores varios .....                                      | 1.843.102                  | 79         | 1.031.975          |
| Pasivos por impuesto corriente .....                          | 158.847                    | 95         | 81.421             |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas .....          | 1.601.414                  | (13)       | 1.837.575          |
| Periodificaciones a corto plazo .....                         | --                         | (100)      | 35.185             |
| <b>Pasivo corriente.....</b>                                  | <b>16.340.096</b>          | <b>106</b> | <b>7.939.345</b>   |
| <b>Total patrimonio neto y pasivo .....</b>                   | <b>514.853.389</b>         | <b>7</b>   | <b>480.484.576</b> |

(1): Información objeto de revisión limitada.

## Principales variaciones del balance consolidado de Atom

### Activo

A continuación, se describen las principales variaciones entre el “activo” a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

- El importe correspondiente a la partida “*inversiones inmobiliarias*” se situó a 30 de junio de 2019 en 486.311.545 euros, un 10% superior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2018, debido, principalmente, a la adquisición en mayo de 2019 del hotel Meliá Valencia.
- El importe correspondiente a la partida “*inversiones financieras a largo plazo*” se situó a 30 de junio de 2019 en 2.108.943 euros, un 106% superior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2018, debido a las nuevas fianzas depositadas en organismos públicos por el nuevo hotel adquirido, el hotel Meliá Valencia, y por la inversión realizada en Capex en el hotel Costa Ballena.
- El importe correspondiente a la partida “*efectivo y otros activos líquidos equivalentes*” se situó a 30 de junio de 2019 en 20.736.324 euros, un 34% inferior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2018, después de haber realizado la adquisición en mayo de 2019 del hotel Meliá Valencia principalmente con *equity*, como consecuencia del pago del dividendo que se produjo asimismo en mayo de 2019 y por el Capex realizado durante el primer semestre de 2019.

### Patrimonio neto y pasivo

A continuación, se describen las principales variaciones entre el “patrimonio neto” y “pasivo” a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

- El importe correspondiente a la partida “*prima de emisión*” se situó a 30 de junio de 2019 en 218.041.618 euros, un 2% inferior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2018, después del pago del dividendo realizado en mayo de 2019 a los accionistas de la Sociedad, ya que parte fue con cargo a beneficios del ejercicio 2018 y la otra parte con cargo a prima de emisión.
- El importe correspondiente a la partida “*deudas a largo plazo-deudas con entidades de crédito*” se situó a 30 de junio de 2019 en 247.531.574 euros, un 14% superior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2018, como consecuencia de las nuevas líneas de financiación de la Sociedad suscritas durante el primer semestre de 2019.
- El importe correspondiente a la partida “*deudas a corto plazo-otros pasivos financieros*” se situó a 30 de junio de 2019 en 5.633.532 euros, un 13.540% superior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2018, como consecuencia, principalmente, del importe (3.000.000 euros) correspondiente a la cantidad aplazada hasta el 2 de diciembre de 2020 del pago relativo a la adquisición del hotel Meliá Valencia para responder de las manifestaciones y garantías habituales en este tipo de operaciones y del importe (2.091.370,49 euros) destinado a realizar una inversión para renovar y reposicionar el referido activo (para más información, véase el epígrafe 2.4.2).

### Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

La tabla siguiente recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de Atom correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 que fue objeto de revisión limitada, así como a efectos comparativos la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de Atom para el periodo comprendido entre el 5 de enero (fecha de constitución de Atom) y el 30 de junio de 2018.

|                                                                                  | 30/06/2019                 |           | 30/06/2018  |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|-------------|
|                                                                                  | No auditado <sup>(1)</sup> | Variación | No auditado |
|                                                                                  | (euros)                    | (%)       | (euros)     |
| <b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA</b>                                |                            |           |             |
| OPERACIONES CONTINUADAS                                                          |                            |           |             |
| Importe neto de la cifra de negocios .....                                       | 15.713.292                 | 62        | 9.727.959   |
| Prestaciones de servicios.....                                                   | 15.713.292                 | 62        | 9.727.959   |
| Aprovisionamientos.....                                                          | --                         | 100       | (9.756)     |
| Consumo de materias primas y otras materias consumibles.....                     | --                         | 100       | (9.756)     |
| Otros ingresos de explotación.....                                               | --                         | 100       | 104.649     |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente .....                           | --                         | 100       | 104.649     |
| Gastos de personal .....                                                         | (20.546)                   | 84        | (11.140)    |
| Sueldo, salarios y asimilados .....                                              | (15.618)                   | 59        | (9.822)     |
| Cargas sociales .....                                                            | (4.928)                    | 274       | (1.318)     |
| Otros gastos de explotación .....                                                | (3.743.750)                | 41        | (2.660.146) |
| Servicios exteriores.....                                                        | (2.409.655)                | 34        | (1.802.164) |
| Tributos .....                                                                   | (1.334.095)                | 50        | (887.129)   |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales ..... | --                         | 100       | (29.147)    |
| Otros gastos de gestión corriente .....                                          | --                         | --        | --          |
| Amortización del inmovilizado.....                                               | (3.606.405)                | 82        | (1.978.357) |
| Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras .....           | --                         | (100)     | 14.719      |
| Deterioro y resultado de enajenaciones del inmovilizado .....                    | --                         | (100)     | 878.788     |
| Resultados por enajenaciones y otras.....                                        | --                         | (100)     | 878.788     |
| Otros resultados .....                                                           | 27.951                     | (93)      | 422.713     |

|                                                                        | 30/06/2019                 |            | 30/06/2018         |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|--------------------|
|                                                                        | No auditado <sup>(1)</sup> | Variación  | No auditado        |
| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA                             | (euros)                    | (%)        | (euros)            |
| <b>Resultado de explotación.....</b>                                   | <b>8.370.542</b>           | <b>29</b>  | <b>6.489.429</b>   |
| Ingresos financieros.....                                              | 3.112                      | (84)       | 19.735             |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros.....           | 3.112                      | (84)       | 19.735             |
| Gastos financieros.....                                                | (4.837.486)                | 57         | (3.090.725)        |
| Por deudas con terceros.....                                           | (4.837.486)                | 57         | (3.090.725)        |
| Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros..... | --                         | 100        | (403.096)          |
| Resultados por enajenaciones y otras.....                              | --                         | 100        | (403.096)          |
| <b>Resultado financiero.....</b>                                       | <b>(4.834.374)</b>         | <b>39</b>  | <b>(3.474.068)</b> |
| <b>Resultado antes de impuestos.....</b>                               | <b>3.536.168</b>           | <b>17</b>  | <b>3.015.343</b>   |
| Impuestos sobre beneficios.....                                        | (88.740)                   | (96)       | (2.431.059)        |
| <b>Resultado de operaciones continuadas.....</b>                       | <b>3.447.428</b>           | <b>490</b> | <b>584.284</b>     |
| <b>Resultado consolidado del periodo.....</b>                          | <b>3.447.428</b>           | <b>490</b> | <b>584.284</b>     |
| Resultado atribuido a la sociedad dominante.....                       | 3.324.774                  | 894        | 334.392            |
| Resultado atribuido a socios externos.....                             | 122.654                    | (51)       | 249.892            |

(1): Información objeto de revisión limitada.

### Principales variaciones de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de Atom

A continuación, se describen las principales variaciones entre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de Atom correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de Atom para el periodo comprendido entre el 5 de enero (fecha de constitución de Atom) y el 30 de junio de 2018:

- El importe correspondiente a la partida “importe neto de la cifra de negocios” se situó a 30 de junio de 2019 en 15.713.292 euros, un 62% superior al “importe neto de la cifra de negocios” a 30 de junio de 2018, como consecuencia de las rentas cobradas durante el primer semestre de 2019 por el alquiler de los activos inmobiliarios del Grupo.
- El importe correspondiente a la partida “otros gastos de explotación” se situó a 30 de junio de 2019 en - 3.743.750 euros, un 41% superior con respecto a 30 de junio de 2018, como consecuencia del aumento de los costes de propiedad y gastos de estructura, debido al mayor número de activos en la cartera del Grupo.
- El importe correspondiente a la partida “gastos financieros” se situó a 30 de junio de 2019 en 4.837.486 euros, un 57% superior con respecto al importe de dicha partida a 30 de junio de 2018, como consecuencia de los mayores gastos derivados del apalancamiento de la Sociedad durante el primer semestre de 2019.

#### ▪ Estado de flujos de efectivo consolidado

El estado de flujos de efectivo consolidado de Atom a 30 de junio de 2019 se incluye en el punto 2.1.2 del presente Documento de Registro.

#### ▪ Principales magnitudes y ratios financieros

Las principales magnitudes y ratios financieros del Grupo Atom a 30 de junio de 2019 (información no auditada) se incluyen en el punto 5.4.1 del presente Documento de Registro.

### **5.3 Auditoría de la información financiera histórica anual**

#### **5.3.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica**

Los estados financieros individuales y consolidados de Atom correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018 han sido auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“**PwC**”) sin salvedades.

PwC está domiciliado en Madrid, Paseo de la Castellana, 259 B (Torre PwC), con número de identificación fiscal (NIF) B-79031290 y número S0242 de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC).

#### **5.3.2 Indicación de otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores**

A excepción de los estados financieros consolidados de Atom correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, que han sido auditados por PwC, el presente Documento de Registro no incluye otra información financiera que haya sido auditada por los auditores.

Sin perjuicio de lo anterior, los estados financieros intermedios consolidados de Atom correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 que se incluyen en el presente Documento de Registro han sido objeto de revisión limitada por parte de PwC.

#### **5.3.3 Fuente de la información financiera del documento de registro que no se haya extraído de los estados financieros auditados del emisor e indicación de que dicha información financiera no ha sido auditada.**

A excepción de los datos extraídos de los estados financieros consolidados de Atom correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, que han sido auditados por PwC según se indica en el punto 5.3.2 anterior, así como aquellos otros en los que se menciona expresamente la fuente, el resto de datos e información sobre la Sociedad contenidos en el presente Documento de Registro, han sido extraídos de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión con el que cuenta la Sociedad, que no han sido objeto de auditoría de forma separada.

### **5.4 Indicadores clave de resultados**

#### **5.4.1 Descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica.**

El presente punto incluye información financiera consolidada seleccionada de Atom correspondiente (i) al ejercicio 2018, iniciado el 5 de enero (fecha de constitución de la Sociedad, véase el punto 5.1.3) y cerrado el 31 de diciembre; y (ii) al primer semestre de 2019 cerrado el 30 de junio. Adicionalmente, se incluyen las principales ratios y magnitudes financieras del Grupo Atom a 31 de diciembre de 2018 y a 30 de junio de 2019. Dada la reciente constitución de la Sociedad, Atom no cuenta con más información financiera histórica consolidada.

En cualquier caso, la información contenida en este punto debe leerse conjuntamente con la información financiera anual e intermedia consolidada de Atom que se incluye en los puntos 5.1 y 5.2, respectivamente, del presente Documento de Registro así como con las cuentas anuales consolidadas de Atom correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018 y con los estados financieros intermedios consolidados de Atom correspondientes al primer semestre de 2019, que han quedado incorporadas por referencia al presente Documento de Registro (véanse los puntos 5.1 y 5.2, respectivamente) las cuales están disponibles en la CNMV, en la página web del MAB ([enlace](#)) y en la página web de Atom ([enlace](#)).

▪ **Balance consolidado seleccionado**

La tabla siguiente recoge el balance consolidado seleccionado de Atom a 31 de diciembre de 2018 y a 30 de junio de 2019.

|                                                | 30/06/2019                 | 31/12/2018         |
|------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|
|                                                | No auditado <sup>(1)</sup> | Auditado           |
| BALANCE CONSOLIDADO SELECCIONADO               | (euros)                    |                    |
| <b>ACTIVO</b>                                  |                            |                    |
| Activo no corriente.....                       | 488.502.455                | 444.169.966        |
| % sobre el total activo.....                   | 95                         | 92                 |
| Activo corriente.....                          | 26.350.934                 | 36.314.610         |
| % sobre el total activo.....                   | 5                          | 8                  |
| <b>Total activo.....</b>                       | <b>514.853.389</b>         | <b>480.484.576</b> |
| <b>PATRIMONIO NETO .....</b>                   | <b>247.242.629</b>         | <b>251.369.531</b> |
| % sobre el total patrimonio neto y pasivo..... | 48                         | 52                 |
| <b>PASIVO</b>                                  |                            |                    |
| Pasivo no corriente.....                       | 251.270.664                | 221.175.700        |
| % sobre el total pasivo.....                   | 94                         | 46                 |
| Pasivo corriente.....                          | 16.340.096                 | 7.939.345          |
| % sobre el total pasivo.....                   | 6                          | 2                  |
| <b>Total pasivo .....</b>                      | <b>267.610.760</b>         | <b>229.115.045</b> |
| % sobre el total patrimonio neto y pasivo..... | 52                         | 48                 |
| <b>Total patrimonio neto y pasivo .....</b>    | <b>514.853.389</b>         | <b>480.484.576</b> |

(1): Información objeto de revisión limitada.

▪ **Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada seleccionada**

La tabla siguiente recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada seleccionada de Atom correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de enero (fecha de constitución de Atom) y el 31 de diciembre de 2018, y al primer semestre de 2019 cerrado a 30 de junio.

|                                                         | 30/06/2019                 | 31/12/2018 <sup>(2)</sup> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
|                                                         | No auditado <sup>(1)</sup> | Auditado                  |
| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA SELECCIONADA | (euros)                    |                           |
| Importe neto de la cifra de negocios .....              | 15.713.292                 | 24.694.708                |
| <b>Resultado de explotación.....</b>                    | <b>8.370.542</b>           | <b>11.609.996</b>         |
| % sobre el importe neto de la cifra de negocios .....   | 53                         | 47                        |
| <b>Resultado financiero.....</b>                        | <b>(4.834.374)</b>         | <b>(7.855.765)</b>        |
| % sobre el importe neto de la cifra de negocios .....   | (31)                       | (32)                      |
| <b>Resultado antes de impuestos.....</b>                | <b>3.536.168</b>           | <b>3.754.231</b>          |
| % sobre el importe neto de la cifra de negocios .....   | 23                         | 15                        |
| <b>Resultado de operaciones continuadas.....</b>        | <b>3.447.428</b>           | <b>1.323.172</b>          |
| % sobre el importe neto de la cifra de negocios .....   | 22                         | 5                         |
| <b>Resultado consolidado del periodo .....</b>          | <b>3.447.428</b>           | <b>1.323.172</b>          |
| % sobre el importe neto de la cifra de negocios .....   | 22                         | 5                         |
| Resultado atribuido a la sociedad dominante .....       | 3.324.774                  | 973.138                   |
| Resultado atribuido a socios externos .....             | 122.654                    | 350.034                   |

(1): Información objeto de revisión limitada.

(2): Para el periodo comprendido entre el 5 de enero (fecha de constitución de Atom) y el 31 de diciembre de 2018.

## ▪ Principales magnitudes y ratios financieros

La tabla siguiente recoge las principales magnitudes y ratios financieros del Grupo Atom a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 (*información no auditada*).

|                                                                            | 30/06/2019  | 31/12/2018  |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIEROS                                | No auditada |             |
| EPRA NAV <sup>(1)(3)</sup> (euros).....                                    | 314.585.619 | 309.009.953 |
| EPRA NAV por acción <sup>(1)(3)</sup> (euros).....                         | 12,67       | 12,44       |
| EBITDA <sup>(1)</sup> (euros) .....                                        | 11.976.947  | 16.209.876  |
| GAV <sup>(2)</sup> .....                                                   | 537.780.000 | 489.220.000 |
| Deuda financiera neta <sup>(1)(3)</sup> .....                              | 220.215.221 | 178.508.609 |
| LTV del Grupo (sobre la deuda financiera neta) <sup>(1)(3)</sup> (%) ..... | 40,95       | 36,49       |

(1): Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) de conformidad con las Directrices de la *European Securities and Markets Authority* (ESMA) publicadas el 5 de octubre de 2015. Para más información sobre las MAR, véase el Anexo I “*Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)*” del presente Documento de Registro.

(2): Se corresponde con la valoración de la cartera de hoteles propiedad del Grupo Atom (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.), según los informes de valoración independiente de los activos del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y a 26 de julio de 2019 emitidos por EY.

(3): Datos del Grupo Atom (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.).

## 5.5 Cambio significativo en la situación financiera del emisor

Desde el 30 de junio de 2019 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se ha producido ningún cambio significativo en la situación financiera o comercial de la Sociedad distinto de los incluidos en el presente Documento de Registro.

## 5.6 Política de dividendos

### A. Descripción de la política de distribución de dividendos del emisor y cualquier restricción al respecto

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada por la Junta General de accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, Atom no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que, eventualmente, la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que, en su caso, puedan contener los contratos de financiación que la Sociedad pueda suscribir.

Sin perjuicio de lo anterior, como consecuencia del acogimiento de Atom al régimen fiscal especial de las SOCIMI, la Sociedad deberá repartir obligatoriamente a sus accionistas en cada ejercicio (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia establecido en la Ley de SOCIMIs (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes 3 años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

Adicionalmente, los Estatutos Sociales de Atom establecen una serie de reglas especiales de distribución de dividendos (artículo 32) a los efectos de que Atom pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas.

En este sentido, los Estatutos Sociales de Atom establecen una serie de prestaciones accesorias (artículo 38) y de reglas especiales de distribución de dividendos (artículo 32) a los efectos de que Atom pueda cumplir con las obligaciones tributarias como consecuencia del acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI, así como para que pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas.

### **Prestaciones accesorias**

El artículo 38 de los Estatutos Sociales de Atom establece lo siguiente:

*“Los accionistas de la Sociedad que se encuentren en alguna de las situaciones descritas en este artículo estarán obligados al cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación.*

*Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:*

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.*
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.*
3. *Información de carácter fiscal*
  - a) *Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquél porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a efectos de este artículo, el “Accionista Significativo” y la “Participación Significativa”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración.*

- b) *Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá (i) comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas; y (ii) suministrar (o solicitar a terceros para que suministren) por escrito al Consejo de Administración la información que la Sociedad le requiera en relación con la titularidad efectiva de las acciones o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o terceras personas son susceptibles de encontrarse en alguno de los supuestos descritos en el apartado a) anteriores. La Sociedad podrá efectuar dicho requerimiento en cualquier momento y podrá enviar uno o más requerimientos de información sobre las mismas acciones.*
- c) *Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos, derechos de voto o de instrumentos financieros sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares (en todos los casos previstos en este párrafo c), el “Titular de Derechos Económicos Significativos”).*
- d) *Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos, afectado deberá facilitar al Secretario del Consejo de la Sociedad un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el Accionista Significativo el Titular de Derechos Económicos Significativos es beneficiario efectivo de tal dividendo.*

*El Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).*

- e) *Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración entenderá que el dividendo tributa en sede de dicho accionista a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.*

*Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al accionista que incumpliera las obligaciones de información previstas en los apartados anteriores, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad.*

*El gasto ocasionado a la Sociedad por la solicitud de dicho informe se considerará, en todo caso, como indemnización a los efectos previstos en el artículo 32.*

- f) *El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.*
- g) *Cuando el titular de las acciones al que se refiere este apartado sea: (i) una entidad depositaria que aparezca formalmente legitimada como accionista en virtud del registro contable, pero que actúe en nombre y por cuenta de uno o varios terceros, los porcentajes de participación y tributación a los que se alude en este apartado serán los de los referidos terceros y no los de la entidad depositaria; (ii) una entidad extranjera a la que le resulte de aplicación un régimen similar al previsto en la Ley de SOCIMIs, los porcentajes de participación y tributación previstos en este apartado se referirán a los de cada uno de sus accionistas; o (iii) una entidad en atribución de rentas (“look through entity”), los porcentajes de participación y tributación previstos en este apartado se referirán a los de cada uno de los socios, accionistas o partícipes.*

4. *Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, las prestaciones accesorias recogidas en este artículo) por actos “inter vivos” o “mortis causa”.*

### **Reglas especiales para la distribución de dividendos**

El artículo 32 de los Estatutos Sociales de Atom incluye una serie de reglas especiales de distribución de dividendos y de cantidades análogas a los dividendos (e.g. reservas), todo ello con el objeto de retener y, en su caso, compensar los potenciales dividendos que distribuya la Sociedad con las posibles indemnizaciones que se devenguen para los accionistas titulares de participaciones significativas:

#### **“3. Reglas especiales para la distribución de dividendos**

- a) Derecho a la percepción de dividendos. *Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) en el día o fecha que determine la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, que haya acordado la distribución.*
- b) Exigibilidad del dividendo. *Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración hayan convenido su distribución.*
- c) Indemnización. *En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, los accionistas que hubieran ocasionado el devengo de tal gravamen tendrán la obligación de indemnizar a la Sociedad por el perjuicio causado, todo ello conforme a lo previsto en los apartados siguientes.*

*El importe de la indemnización para cada accionista que hubiera causado el perjuicio será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que pudiese gravar el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.*

*El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros, así como a favor de terceros independientes. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.*

*A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad es nulo en ambos casos:*

*Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:*

*Dividendo: 100*

*Gravamen especial:  $100 \times 19\% = 19$*

*Gasto por IS del gravamen especial (“GISge”): 19*

*Indemnización (“I”): 19*

*Base imponible del IS por la indemnización (“BIi”): 19*

*Gasto por IS asociado a la indemnización (“GISi”): 0*

*Efecto sobre la sociedad:  $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$*

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial:  $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19

Indemnización ("I"):  $19 + (19 \times 0,1) / ((1 - 0,1)) = 21,1119$

Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 21,11

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"):  $21,11 \times 10\% = 2,11$

Efecto sobre la sociedad:  $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

- d) Obligado a indemnizar. Se considerará obligado a indemnizar quien, por su participación y particularidades tributarias, hubiera ocasionado el perjuicio a la Sociedad conforme a lo previsto en el apartado c) del presente artículo. A estos efectos, el causante tendrá la obligación de indemnizar, y la Sociedad el derecho a reclamarle, el importe total correspondiente a la indemnización calculada conforme a lo previsto en el apartado c) del presente artículo, con independencia de que el accionista hubiera transmitido posteriormente todas o algunas de sus acciones de la Sociedad.
- e) Derecho de compensación. La indemnización será compensada con los dividendos que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial, así como con cualesquiera otros importes que le adeude la Sociedad. No obstante, la Sociedad podrá exigir, en caso de que lo considere conveniente, las indemnizaciones previstas en cualquier momento y a través de cualquier método admitido en derecho.
- f) Cálculo del importe del dividendo. Una vez aprobado el dividendo por la Junta General de accionistas o, en su caso, por el Consejo de Administración, será este último, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación a favor de uno o varios consejeros, así como a favor de terceros independientes, el encargado de calcular el importe que correspondiera a cada accionista considerando, en su caso, lo dispuesto a continuación.

A los efectos de calcular el importe a satisfacer a los accionistas en concepto de dividendo, el Consejo de Administración tendrá en cuenta el importe de la indemnización que debieran a la Sociedad aquellos accionistas de conformidad con lo establecido en el apartado c) del presente artículo, todo ello a los efectos de compensar el importe de la indemnización con el dividendo que tendría derecho a percibir.

En este sentido, los dividendos que deba percibir el accionista serán compensados con cualesquiera cantidades que debiera dicho accionista a la Sociedad de conformidad con lo establecido en el apartado c) del presente artículo.

- g) Derecho de retención por incumplimiento de la prestación accesorio prevista en el artículo 38.3 siguiente. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorio, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 38.3 siguiente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorio, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorio en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para este que en su caso exista.

4. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá compensar o exigir en un mismo ejercicio

*un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado c) de este artículo. En la medida en que resulte aplicable, las reglas establecidas en el presente artículo serán también de aplicación con respecto a la distribución de cantidades análogas a los dividendos (v.gr., reservas, prima de emisión, etc.).”.*

**B. Importe de los dividendos distribuidos por acción en cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.**

Dado que Atom se constituyó y comenzó sus actividades en enero de 2018, no ha repartido dividendos durante el periodo cubierto por la información financiera histórica. No obstante, la Junta General Ordinaria de accionistas de Atom celebrada el 8 de abril de 2019 acordó el reparto de un dividendo por un importe bruto total de 7.435.050 euros, esto es, 0,299 euros por acción, con cargo a (i) los beneficios obtenidos en el ejercicio 2018; y (ii) reservas disponibles de la Sociedad procedentes de prima de emisión. Dicho pago tuvo lugar el 7 de mayo de 2019.

**5.7 Información financiera pro-forma**

No procede.

**6. INFORMACIÓN SOBRE LOS ACCIONISTAS Y LOS TENEDORES DE VALORES**

**6.1 Accionistas principales**

**6.1.1 Nombre de cualquier persona que, directa o indirectamente, tenga un interés en el capital o en los derechos del voto del emisor, igual o superior al 5% del capital o del total de derechos de voto, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.**

La siguiente tabla muestra los accionistas significativos de Atom excluidos los Consejeros, a la fecha del presente Documento de Registro:

| ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS                   | Número de derechos de voto |                        |                  | % sobre el total de derechos de voto <sup>(1)</sup> |
|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|
|                                              | Directos                   | Indirectos             | Total            |                                                     |
| Bankinter, S.A. ....                         | 1.329.138                  | 500.000 <sup>(2)</sup> | 1.829.138        | 7,36                                                |
| Mistral Iberia Real Estate, S.A.....         | 1.280.000                  | --                     | 1.280.000        | 5,15                                                |
| Aligrupo Business Opportunities S.L.....     | 1.260.000                  | --                     | 1.260.000        | 5,07                                                |
| Terrenos y edificaciones Dosrius, S.L.U..... | 1.260.000                  | --                     | 1.260.000        | 5,07                                                |
| <b>Total .....</b>                           | <b>5.129.138</b>           | <b>500.000</b>         | <b>5.629.138</b> | <b>22,65</b>                                        |

(1): Calculados con base en el número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro.

(2): A través de Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.

Fuente: información pública disponible en el MAB.

**Contrato entre Accionistas**

La Sociedad, Bankinter y GMA suscribieron el 5 de enero de 2018 el Contrato entre Accionistas, con el objeto de regular las relaciones entre sí como accionistas de Atom.

En virtud del Contrato entre Accionistas, Bankinter y GMA (véase el punto 4.3) se comprometieron a no transmitir las acciones de Atom de su titularidad, ya sea total o parcialmente, en tanto se mantenga en vigor el Contrato entre Accionistas, salvo con la autorización del otro accionista. A estos efectos, no se considerarán las transmisiones realizadas entre sociedades del mismo grupo.

Toda transmisión de acciones de la Sociedad titularidad de Bankinter y GMA quedará condicionada suspensivamente a que el adquirente de las correspondientes acciones 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.

Con la finalidad de alinear sus intereses y desarrollar una representación efectiva en los órganos de la Sociedad, Bankinter y GMA constituyeron un sindicato de accionistas (el “**Sindicato**”), comprometiéndose a agrupar sus derechos de voto y demás derechos políticos inherentes a sus acciones en la Sociedad. La cuota de participación de cada accionista en el Sindicato será el resultado de dividir, en cada momento, las acciones de cada accionista del Sindicato; entre la suma de las acciones de los accionistas del Sindicato. Las partes involucradas en el Sindicato se comprometieron a sindicarse su voto en todas las Juntas Generales de accionistas de Atom. En este sentido, el voto del Sindicato se adoptará por mayoría simple, salvo para determinadas materias reservadas de la Junta General, en cuyo caso requerirá el voto favorable del 100% de las cuotas de participación en el Sindicato.

Del mismo modo, 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.

El Contrato de Accionistas preveía también dos causas de resolución contractual. Por un lado, en caso de presentación de una solicitud de declaración de concurso de alguno de los accionistas firmantes, el otro accionista podrá resolver el contrato. Y por otro, el contrato 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.

Asimismo, el Contrato entre Accionistas preveía la constitución de un comité de inversiones en la Sociedad, cuyas principales funciones se describen en el apartado B. del punto 4.1.2.

#### ***Compromisos de no disposición (lock-up)***

Adicionalmente al compromiso de no transmisión asumido por Bankinter y GMA en virtud del Contrato entre Accionistas, la normativa del MAB exige que los accionistas principales, los administradores y los principales directivos de las SOCIMI se comprometan a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes, dentro del año siguiente a la incorporación de las acciones de la correspondiente SOCIMI al MAB, salvo aquellas que se pongan a disposición del proveedor de liquidez. En este sentido, los accionistas de Atom con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social en la fecha de su incorporación al MAB se comprometieron a no vender sus acciones de Atom ni a realizar operaciones equivalentes hasta el 27 de noviembre de 2019, sin perjuicio de aquellas acciones que se pusieron a disposición del proveedor de liquidez.

Los accionistas de Atom que asumieron este compromiso son: 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. (actualmente denominada Aligrupo Business Opportunities S.L.); Terrenos y Edificaciones Dosrius, S.L.Y y Mistral Iberia Real Estate, S.A.

#### ***6.1.2 Explicación acerca de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto***

Todas las acciones de Atom otorgan los mismos derechos políticos y económicos a todos sus titulares.

#### ***6.1.3 Declaración acerca de si el emisor es propiedad o está bajo el control, directa o indirectamente, de un tercero y de quién se trata.***

A la fecha del presente Documento de Registro, Atom no está bajo el control, aislada o concertadamente, ni directa o indirectamente, de ninguna persona física o jurídica.

**6.1.4 Descripción de todo acuerdo, conocido por el emisor, cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, ocasionar o impedir un cambio en el control del emisor.**

Según el conocimiento de Atom, no existe ningún acuerdo cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, ocasionar o impedir un cambio en el control del emisor.

**6.2 Procedimientos judiciales y de arbitraje**

**6.2.1 Información sobre cualquier procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje (incluidos los procedimientos pendientes o que el emisor considere que puedan afectarle), durante un periodo que cubra por lo menos los 12 meses anteriores, que pueda tener o haya tenido en el pasado recientes efectos significativos en la situación financiera o rentabilidad del emisor y/o del grupo.**

Desde los 12 meses anteriores a la fecha del presente Documento de Registro, ni Atom ni ninguna de las sociedades del Grupo se encuentran incurso en procedimiento alguno gubernamental, legal o de arbitraje, incluidos aquellos pendientes de resolución o que puedan iniciarse según conocimiento de la Sociedad, que haya tenido o pudiera tener efectos significativos en el Grupo y/o en su posición o rentabilidad financiera.

**6.3 Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de la alta dirección.**

**A) Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el punto 4.1.1 con la sociedad y sus intereses privados y/o otros deberes.**

Según la información que ha sido facilitada a Atom, ninguna de las personas físicas mencionadas en el punto 4.1.1 anterior tiene conflictos de interés entre sus deberes para con Atom y sus intereses privados, salvo por lo que se indica a continuación; ni realiza actividades por cuenta propia o ajena similares, análogas o complementarias a las del objeto social de Atom, salvo aquellas que se indican en la tabla del punto 4.1.1, en la que se recogen las sociedades de las que las personas mencionadas en dicho punto 4.1.1 son, o han sido, miembros de los órganos de administración, supervisión o socios directos, en cualquier momento durante los últimos 5 años.

La Junta General Extraordinaria de Atom de 16 de enero de 2018, de conformidad con el régimen de dispensa contenido en el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital, acordó autorizar a D. Víctor Martí Gilabert para desempeñar su cargo de administrador único de GMA HCI y cualquier otra sociedad de su grupo, aun cuando su actividad como tal pueda resultar análoga o complementaria a la que constituye el objeto social de Atom.

Los mecanismos para detectar y regular los posibles conflictos de intereses de los Consejeros se encuentran regulados en el artículo 9 del Reglamento Interno de Conducta (el “**RIC**”). En particular, este artículo establece los deberes generales de las personas sujetas, tal y como se definen en el artículo 2 del RIC, de comunicar al responsable de cumplimiento de la Sociedad cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de Atom. En caso de conflicto, la persona sujeta afectada se abstendrá de intervenir o influir en la toma de decisiones que puedan afectar a las personas o entidades con las que exista conflicto, y de acceder a información confidencial que afecte a dicho conflicto. El Reglamento Interno de Conducta en el ámbito del Mercado de Valores de Atom puede consultarse en la página web corporativa de Atom ([enlace](#)).

A la fecha del presente Documento de Registro ni los miembros del Consejo de Administración de Atom ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado al Responsable de Cumplimiento de la Sociedad situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

**B) Cualquier acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en el punto 4.1.1 hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo.**

La Sociedad, Bankinter y GMA suscribieron el 5 de enero de 2018 un contrato entre accionistas (el “**Contrato entre Accionistas**”), con el objeto de regular las relaciones entre sí como accionistas de Atom. Conforme al

Contrato entre Accionistas, el Consejo de Administración de la Sociedad estaría formado por 6 Consejeros, de los cuales Bankinter designaría a 2 y GMA a otros 2, mientras que los 2 restantes serían designados conjuntamente por Bankinter y GMA. Para más información sobre el Contrato entre Accionistas, véase el punto 6.1.1 del presente Documento de Registro.

**C) *Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el punto 4.1.1 sobre la enajenación durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores de la sociedad.***

A fecha del presente Documento de Registro no existen restricciones sobre la enajenación de la participación de las personas físicas mencionadas en el punto 4.1.1 en los valores de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, en virtud del Contrato entre Accionistas, Bankinter y GMA se comprometieron a no transmitir sus acciones de Atom, ya sea total o parcialmente, en tanto se mantenga en vigor el mismo, salvo con la autorización del otro accionista. Para más información sobre el Contrato entre Accionistas, véase el punto 6.1.1 del presente Documento de Registro. Adicionalmente, los accionistas de Atom con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social en la fecha de su incorporación al MAB se comprometieron a no vender sus acciones de Atom ni a realizar operaciones equivalentes hasta el 27 de noviembre de 2019, sin perjuicio de aquellas acciones que se pusieron a disposición del proveedor de liquidez. Para más información acerca de estos compromisos, véase el punto 6.1.1 del presente Documento de Registro.

## **6.4 Operaciones con partes vinculadas**

### **6.4.1 *Naturaleza y alcance de todas aquellas operaciones con partes vinculadas que sean, tomadas individualmente o en su conjunto, importantes para el emisor.***

A continuación, se recogen las operaciones con partes vinculadas del Grupo Atom correspondientes al ejercicio 2018 (iniciado el 5 de enero) y al primer semestre de 2019. La última información sobre operaciones con partes vinculadas disponible corresponde a 30 de junio de 2019, dado que dicha información es elaborada semestralmente por la Sociedad. No obstante, desde el 30 de junio de 2019 y hasta la fecha del presente Documento de Registro, no han tenido lugar operaciones con partes vinculadas que difieran significativamente de las que se recogen en este punto del Documento de Registro salvo por lo indicado a continuación:

Tal y como se indica en el punto 2.1.2, en septiembre de 2019, la Sociedad suscribió con Bankinter un contrato de financiación con el objeto de señalar activos. El importe del referido contrato asciende a 15.000.000 euros y devenga un tipo de interés sobre el capital dispuesto de Euribor a un año más un diferencial del 1,5% pagadero mensualmente (interés). El plazo de vencimiento del contrato de financiación es de 12 meses, si bien la Sociedad tendrá la obligación de amortizar el principal dispuesto con los fondos que, en su caso, se obtengan del aumento de capital al que se hace referencia en el punto 6.5.1 del Documento de Registro. En el marco de los acuerdos de adquisición de los hoteles Isla Bonita y Riviera Marina formalizados en septiembre de 2019 (véase el punto 2.2.2), la Sociedad dispuso de un importe 5.000.000 euros del referido contrato de financiación.

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 dispuesto en el artículo tercero de la Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas las transferencias de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación.

## Ejercicio 2019 (desde el 1 de enero hasta el 30 de junio de 2019)

### a. Operaciones vinculadas con accionistas significativos

El Gestor SOCIMI es accionista de Atom, y el Gestor de Negocio está participado al 100% por GMA, igualmente accionista de la Sociedad. Por tanto, las operaciones realizadas por la Sociedad con el Gestor SOCIMI y el Gestor de Negocio se consideran operaciones vinculadas. El importe de dichas operaciones durante el primer semestre de 2019 fue el siguiente:

|                                                       | 30/06/2019                         |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| OPERACIONES VINCULADAS CON ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS | No auditado <sup>(1)</sup> (euros) |
| GMA HCI .....                                         | 903.961                            |
| Bankinter.....                                        | 361.066                            |
| <b>Total .....</b>                                    | <b>1.265.027</b>                   |

(1): Información objeto de revisión limitada.

El importe de los servicios recibidos por la Sociedad de GMA HCI (903.961 euros) corresponde a la comisión de gestión de activos hoteleros establecida en el Contrato de Gestión de Negocio, y en el caso de Bankinter (361.066 euros) a la comisión base acordada en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica.

A 30 de junio de 2019 no existía ningún saldo pendiente de pago por Atom al Gestor SOCIMI o al Gestor de Negocio.

Adicionalmente, desde el 17 de mayo de 2018, Global Myner Advisors Capital Investment, S.L. 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 consideran operación vinculada, siendo los ingresos percibidos durante el primer semestre de 2019 los siguientes:

|                                               | 30/06/2019                         |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|
| INGRESOS POR ARRENDAMIENTO                    | No auditado <sup>(1)</sup> (euros) |
| Servicios y Desarrollos Turísticos, S.L. .... | 1.340.900                          |
| <b>Total .....</b>                            | <b>1.340.900</b>                   |

(1): Información objeto de revisión limitada.

### b. Operaciones vinculadas con administradores y principales directivos

El Consejero de Atom, D. Víctor Martí Gilabert, es titular del 100% de Global Myner Advisors Capital Investment, S.L., y en ese sentido le aplica el contenido del apartado a. (“Operaciones vinculadas con accionistas significativos”).

c. Operaciones vinculadas entre personas, sociedades o entidades del Grupo

El detalle de los saldos mantenidos por la Sociedad con sus sociedades participadas a 30 de junio de 2019 es el siguiente:

| OPERACIONES VINCULADAS ENTRE PERSONAS, SOCIEDADES O ENTIDADES DEL GRUPO | Atom Hoteles Iberia, S.L.U.        | New Sanom Iberia, S.L.U. | Valmy Management, S.L. |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                                         | No auditado <sup>(1)</sup> (euros) |                          |                        |
| Clientes, empresas del Grupo .....                                      | --                                 | --                       | 106.322                |
| Créditos a empresas del Grupo .....                                     | 135.546.488                        | 3.829                    | --                     |
| Inversiones en empresas del Grupo ....                                  | 74.756.888                         | 12.940.589               | --                     |
| <b>Total .....</b>                                                      | <b>210.303.376</b>                 | <b>12.944.418</b>        | <b>106.322</b>         |

(1): Información objeto de revisión limitada.

Los ingresos financieros percibidos por Atom por los créditos con sus sociedades participadas ascendieron durante el primer semestre del ejercicio 2019 a 2.122.523 euros.

**Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2018 (iniciado el 5 de enero)**

La información sobre operaciones con partes vinculadas correspondiente al ejercicio 2018 (iniciado el 5 de enero) se recoge en la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 (nota 18), las cuales han quedado incorporadas por referencia al presente Documento de Registro (véase el punto 5.2).

**6.5 Capital social**

**6.5.1 Importe del capital emitido**

A la fecha del presente Documento de Registro, el capital social de Atom es de 24.837.500,00 euros, dividido en 24.837.500 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas de una única clase y serie y de un valor nominal de 1 euro cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones en que se divide el capital social de Atom son ordinarias, de una única serie y otorgan los mismos derechos y obligaciones para los accionistas. Las acciones de Atom están admitidas a negociación en el MAB.

a) *Número de acciones autorizadas*

La Junta General Ordinaria de accionistas de Atom celebrada el 8 de abril de 2019 acordó autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pudiera aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias, en el plazo de 5 años, en una o varias veces y en cualquier momento, en la cantidad nominal máxima de 12.418.750 euros, cifra que se corresponde con la mitad del capital social de Atom en la fecha del acuerdo de la Junta General.

La delegación incluye la facultad de emitir y poner en circulación las nuevas acciones de Atom, ya sean ordinarias o de cualquier otro tipo permitidas por la Ley, con o sin prima de emisión, pudiendo fijar las características de las nuevas acciones y los términos y condiciones del aumento de capital, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el periodo de suscripción preferente y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital social de Atom quede aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas. Adicionalmente, la delegación incluye la facultad de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social de Atom una vez acordado y ejecutado el acuerdo de aumento de capital correspondiente. Igualmente, el Consejo de Administración está autorizado para delegar a favor del Presidente y del Secretario del Consejo de Administración las facultades conferidas en virtud del referido acuerdo.

En ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 8 de abril de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el 24 de septiembre de 2019 acordó aumentar el capital social con reconocimiento del derecho de suscripción preferente en un importe nominal de 7.451.250 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 7.451.250 nuevas acciones ordinarias de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, con previsión de suscripción incompleta.

- b) *Número de acciones emitidas e íntegramente desembolsadas y las emitidas pero no desembolsadas íntegramente.*

A la fecha del presente Documento de Registro, todas las acciones emitidas de Atom están íntegramente desembolsadas.

- c) *Valor nominal por acción, o que las acciones no tienen ningún valor nominal*

El valor nominal unitario por acción es de 1 euro.

- d) *Número de acciones de Atom en circulación al inicio y al final del ejercicio 2018*

El número de acciones de Atom en circulación al comienzo (5 de enero) y al final (31 de diciembre) del ejercicio 2018 era de 60.000 acciones y 24.837.500 acciones, respectivamente.

**6.5.2 *Si hay acciones que no representan capital, número y principales características de esas acciones.***

No existen acciones que no representen el capital social.

**6.5.3 *Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales.***

A la fecha del presente Documento de Registro, Atom no tiene acciones en autocartera.

**6.5.4 *Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con certificados de opción de compra (warrants), con indicación de las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.***

A la fecha del presente Documento de Registro, Atom no ha emitido valores canjeables ni convertibles en acciones ni valores con certificados de opción de compra (warrants).

**6.5.5 *Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre el compromiso de aumentar el capital.***

Al margen de lo dispuesto en el apartado a) del punto 6.5.1, a la fecha del presente Documento de Registro, no existen derechos de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital de la Sociedad.

**6.5.6 *Información sobre cualquier capital de cualquier sociedad del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado, condicional o incondicionalmente, someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones.***

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha otorgado ninguna opción que esté vigente sobre las acciones de cualquier sociedad del Grupo Atom.

**6.6 *Escritura de constitución y estatutos***

**6.6.1 *Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o del reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.***

No existen disposiciones estatutarias ni en los reglamentos internos que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de Atom.

Sin perjuicio de lo anterior, y pese a que la Sociedad no es una sociedad cotizada y por tanto no le resulta de aplicación la normativa reguladora de las ofertas públicas de adquisición y, en particular, el *Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores*, los Estatutos Sociales de Atom contemplan determinadas previsiones en relación con los cambios en el capital. En este sentido, el artículo 7 de los Estatutos Sociales de Atom establece lo siguiente:

- “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.”*

## **6.7 Contratos importantes**

### **6.7.1 Breve resumen de cualquier contrato importante, al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial, del cual sea parte el emisor o cualquier miembro del grupo, celebrado durante el año inmediatamente anterior a la publicación del documento de registro.**

Ni la Sociedad ni ninguna sociedad del Grupo han celebrado, durante el último año, contratos importantes al margen de los suscritos en el desarrollo corriente de su actividad empresarial. Sin perjuicio de lo anterior, para el desarrollo de su objeto social, Atom suscribió con Bankinter y GMA HCI el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica y el Contrato de Gestión de Negocio, respectivamente. Además, con ocasión de su incorporación al MAB, Atom suscribió un contrato con VGM Advisory Partners, S.L.U. como asesor registrado de la Sociedad en el MAB y un contrato de liquidez con Bankinter Securities, S.V., S.A. (actualmente, Bankinter, S.A.) como entidad proveedora de liquidez de la Sociedad en el MAB

A continuación, se incluye una breve descripción de cada uno de los referidos contratos.

#### **A. Contrato de Dirección y Gestión Estratégica**

El Gestor SOCIMI se ha comprometido a prestar a la Sociedad servicios relacionados con la captación de capital para acometer inversiones, así como con la dirección y gestión estratégica de la Sociedad (los “**Servicios de Gestión SOCIMI**”), 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; y
- 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 punto 2.2.2 del presente Documento de Registro.

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 de Registro, 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 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 de la Sociedad para que proponga a la Junta General de Accionistas 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 Sociedad.

#### 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*

Como 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 (el “NAV”) de la Sociedad y del 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 empezó a devengar el 2 de febrero de 2018, siendo la primera liquidación al término del primer trimestre de 2018.

(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 el 2 de febrero de 2025, o en la fecha en que tenga lugar la transmisión de todas las inversiones de la Sociedad.

Asimismo, el Gestor SOCIMI tendrá derecho a percibir una Comisión de Éxito de acuerdo con el cálculo descrito anteriormente para el caso de que el periodo de la estrategia de gestión de los activos se prorrogue anualmente a partir del 2 de febrero de 2025, 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.

| Unidades monetarias |           |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
|---------------------|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                     | Ene. 2018 | Año 1<br>Ene. 2019 | Año 2<br>Ene. 2020 | Año 3<br>Ene. 2021 | Año 4<br>Ene. 2022 | Año 5<br>Ene. 2023 | Año 6<br>Ene. 2024 | Año 7<br>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).

| Unidades monetarias | <div><div>Año 1</div><div>Año 2</div><div>Año 3</div><div>Año 4</div><div>Año 5</div><div>Año 6</div><div>Año 7</div></div> |           |           |           |           |           |           |           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                     | 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, y es prorrogable tácitamente de forma anual a partir de entonces y hasta el 2 de febrero de 2028, 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 Sociedad 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 punto 2.2.2 del presente Documento de Registro) para abarcar activos hoteleros de naturaleza no comercial.

## **B. Contrato de Gestión de Negocio**

El Gestor de Negocio se ha comprometido a prestar a la Sociedad y al Grupo servicios relacionados con la gestión integral de los activos hoteleros 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 (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 Sociedad.

La prestación de los Servicios de Gestión de Negocio no requerirá 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 Contrato de Gestión de Negocio como servicios sometidos a autorización previa (los “**Servicios Sometidos a Autorización Previa**”).
- 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.

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 de Registro, 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 descritos, 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 seis (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, ni 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 punto 2.2.2 del presente Documento de Registro), hasta la extinción del Contrato de Gestión de Negocio.

#### Ofrecimiento preferente

Hasta el 2 de febrero de 2020, 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 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. Víctor Martí Gilabert del Equipo de Gestión de Negocio. El Sr. Martí es el Administrador Único del Gestor de Negocio así como consejero de la Sociedad.

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.*

Como 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 que la 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.

##### *(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%.

| Unidades monetarias                     | Año 1     |           | Año 2     |           | Año 3     |           | Año 4     |           | Año 5     |           | Año 6     |           | Año 7     |  |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
|                                         | Ene. 2018 | Ene. 2019 | Ene. 2020 | Ene. 2021 | Ene. 2022 | Ene. 2023 | Ene. 2024 | Ene. 2025 | Ene. 2026 | Ene. 2027 | Ene. 2028 | Ene. 2029 | Ene. 2030 |  |
| Flujos de caja                          | -100,00   | 2,00      | 4,00      | 6,00      | 6,00      | 6,00      | 6,00      | 6,00      | 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      | 6,00      | 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, y es prorrogable tácitamente de forma anual a partir de entonces y hasta el 2 de febrero de 2028, 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 Sociedad 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 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.

### C. Resto de contratos relevantes

- **Asesor registrado:** en cumplimiento de sus obligaciones como Sociedad cuyas acciones están admitidas a negociación en el MAB, en abril de 2018, Atom suscribió un contrato con VGM Advisory Partners, S.L.U. como asesor registrado de la Sociedad en el MAB con el objeto de velar por que la Sociedad cumpla correctamente, tanto desde la perspectiva formal como sustantiva, con sus obligaciones de información frente a la Sociedad Rectora del MAB y los inversores.
- **Proveedor de liquidez:** en noviembre de 2018, Atom, Bankinter y Bankinter Securities, S.V., S.A. (actualmente, Bankinter, S.A) suscribieron un contrato de liquidez en virtud del cual Bankinter Securities, S.V., S.A. se compromete a dar contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras de acciones de la Sociedad, mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de Atom en el MAB. Por su parte, Bankinter, S.A. puso a disposición de Bankinter Securities, S.V., S.A., 300.000 euros en efectivo y 28.143 acciones de la Sociedad, con la exclusiva finalidad de permitir a Bankinter Securities, S.V., S.A. hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez.

## 7. DOCUMENTOS DISPONIBLES

A continuación, se indican los documentos que podrán ser consultados en las páginas web indicadas, durante el periodo de vigencia del presente Documento de Registro (12 meses desde su fecha de inscripción).

| DOCUMENTOS PARA CONSULTA                                                                                                                                                                      | Página web Atom <sup>(1)</sup> | Página web MAB <sup>(2)</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Estatutos Sociales .....                                                                                                                                                                      | Sí                             | No                            |
| Reglamento Interno de Conducta en el ámbito del Mercado de Valores.....                                                                                                                       | Sí                             | No                            |
| Cuentas anuales consolidadas de Atom correspondientes al ejercicio 2018, junto con su correspondiente informe de auditoría e informe de gestión.....                                          | Sí                             | Sí                            |
| Estados financieros intermedios consolidados de Atom correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, junto con su correspondiente informe de revisión limitada ..... | Sí                             | Sí                            |

(1): [www.atomhoteles.com](http://www.atomhoteles.com)

(2): [www.bolsasymercados.es/mab](http://www.bolsasymercados.es/mab)

Firmado a 2 de octubre de 2019, en representación de Atom Hoteles, SOCIMI, S.A.  
p.p.

---

Eduardo Ozaita Vega  
Presidente del Consejo de Administración

## Anexo I: Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)

El presente Documento de Registro incluye magnitudes y ratios financieros que tienen la consideración de MAR de conformidad con las Directrices de la *European Securities and Markets Authority* (ESMA) publicadas en octubre de 2015, que Atom ha seguido para su elaboración.

Las MAR se presentan para una mejor evaluación del rendimiento financiero, los flujos de efectivo y la situación financiera del Grupo en la medida que son utilizadas por Atom en la toma de decisiones financieras, operativas o estratégicas del Grupo. No obstante, las MAR no están auditadas ni se exigen o presentan de conformidad con la normativa contable aplicable a la formulación de los estados financieros de la Sociedad y, por tanto, no deben ser consideradas de forma aislada sino como información complementaria de la información financiera auditada preparada de conformidad con la normativa contable aplicable a la formulación de los estados financieros de la Sociedad. Asimismo, estas medidas pueden diferir, tanto en su definición como en su cálculo, de otras medidas similares calculadas por otras sociedades y, por tanto, podrían no ser comparables.

La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas en el presente Documento de Registro, así como la conciliación de las mismas con las partidas de los estados financieros consolidados de Atom a 31 de diciembre de 2018 y a 30 de junio de 2019.

| MEDIDA ALTERNATIVA DE RENDIMIENTO                     | FORMA DE CÁLCULO                                                                                                                                                                                                                                                                                            | DEFINICIÓN/RELEVANCIA                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EPRA NAV (<i>Net Asset Value</i>)</b>              | Calculado con base en el valor de la cartera propiedad del Grupo menos la deuda total del Grupo, y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (ver conciliación).                                                                                                             | Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.                                                                                                                                                               |
| <b>EPRA NAV por acción</b>                            | Calculado como el EPRA NAV dividido por el número de acciones.                                                                                                                                                                                                                                              | Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.                                                                                                                                                               |
| <b>EBITDA</b>                                         | Calculado como el “importe neto de la cifra de negocios” <sup>(1)</sup> menos “otros gastos de explotación” <sup>(1)</sup> menos “aprovisionamientos” <sup>(1)</sup> más “otros ingresos de explotación” <sup>(1)</sup> menos “gastos de personal” <sup>(1)</sup> menos “otros resultados” <sup>(1)</sup> . | Indica la capacidad de generación de beneficios del Grupo, considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.                                  |
| <b>Deuda financiera neta</b>                          | Calculado como [“Deudas con entidades de crédito” (a corto y largo plazo) <sup>(2)</sup> menos deudas correspondientes a “socios externos”] menos [“efectivo y otros activos líquidos equivalentes” <sup>(2)</sup> menos tesorería correspondiente a “socios externos”] (ver conciliación).                 | Permite analizar el nivel de endeudamiento neto del Grupo. Elimina de la deuda financiera bruta el efectivo y otros activos líquidos equivalentes para tratar de determinar qué parte de la misma financian el desarrollo de sus actividades. |
| <b>LTV del Grupo (sobre la deuda financiera neta)</b> | Calculado como la deuda financiera neta dividido entre la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo (ver conciliación).                                                                                                                                                                             | Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.                                                                                                                      |

(1): Partida perteneciente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

(2): Partidas perteneciente al balance consolidado.

Tal y como se indica en las notas a pie de tabla anterior, las referidas medidas alternativas de rendimiento (*Alternative Performance Measures*) tienen su origen en partidas de los estados financieros consolidados de Atom correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018 y al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, o en los desgloses de las partidas (sub-partidas) incluidas en las correspondientes notas explicativas de la memoria, salvo por lo que se indica a continuación.

En este sentido, a continuación, se incluye una conciliación exclusivamente de aquellas MAR cuyo origen no deriva, en su totalidad, de partidas o sub-partidas de las cuentas anuales consolidadas de Atom, según lo dispuesto en el párrafo 28 de las mencionadas recomendaciones de ESMA.

## ▪ EPRA NAV

|                                                                                                                         | 31/12/2018         | 30/06/2019         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| CONCILIACIÓN DEL EPRA NAV <sup>(1)</sup>                                                                                | (euros)            |                    |
| Valor total de los activos propiedad del Grupo Atom <sup>(2)</sup> .....                                                | 489.220.000        | 537.780.000        |
| Menos: deuda total del Grupo Atom correspondiente a los activos propiedad del Grupo <sup>(2)</sup> ....                 | 209.752.227        | 240.695.057        |
| Más: caja.....                                                                                                          | 31.243.618         | 20.479.836         |
| <b>= NAV .....</b>                                                                                                      | <b>310.711.391</b> | <b>317.564.779</b> |
| NAV Diluido, después del ejercicio de opciones, obligaciones convertibles y otros instrumentos de patrimonio neto ..... | 310.711.391        | 317.564.779        |
| Menos: Valor razonable de los instrumentos financieros de cobertura <sup>(3)</sup> .....                                | 1.701.438          | 2.979.160          |
| <b>= EPRA NAV .....</b>                                                                                                 | <b>309.009.953</b> | <b>314.585.619</b> |

(1): Sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.

(2): Para 31 de diciembre de 2018 y para 30 de junio de 2019, según los informes de valoración de los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y a 26 de julio de 2019, respectivamente, emitidos por EY.

(3): Se corresponde con la partida “derivados” del balance consolidado.

## ▪ Deuda financiera neta

|                                                                           | 31/12/2018         | 30/06/2019         |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| CONCILIACIÓN DE LA DEUDA FINANCIERA NETA                                  | (euros)            |                    |
| Deudas con entidades de crédito (a corto plazo) <sup>(1)</sup> .....      | 3.134.360          | 4.031.894          |
| Más: deudas con entidades de crédito (a largo plazo) <sup>(1)</sup> ..... | 217.848.759        | 247.531.574        |
| <b>= Deudas con entidades de crédito .....</b>                            | <b>220.983.119</b> | <b>251.563.468</b> |
| Menos: deudas correspondientes a “socios externos” .....                  | 11.230.892         | 10.868.411         |
| <b>= Deuda financiera bruta<sup>(2)</sup> .....</b>                       | <b>209.752.227</b> | <b>240.695.057</b> |
| Menos: efectivo y otros activos líquidos equivalente <sup>(1)</sup> ..... | 31.451.802         | 20.736.324         |
| Más: tesorería correspondiente a “socios externos” .....                  | 208.184            | 256.488            |
| <b>= Deuda financiera neta<sup>(2)</sup> .....</b>                        | <b>178.508.609</b> | <b>220.215.221</b> |

(1): Partida perteneciente al balance consolidado.

(2): Datos del Grupo Atom (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.).

## ▪ LTV del Grupo (sobre la deuda financiera neta)

|                                                                                              | 31/12/2018         | 30/06/2019         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| CONCILIACIÓN DEL LTV DEL GRUPO (SOBRE LA DEUDA FINANCIERA NETA)                              | (euros)            |                    |
| Deudas con entidades de crédito (a corto plazo) <sup>(1)</sup> .....                         | 3.134.360          | 4.031.894          |
| Más: deudas con entidades de crédito (a largo plazo) <sup>(1)</sup> .....                    | 217.848.759        | 247.531.574        |
| <b>= Deudas con entidades de crédito .....</b>                                               | <b>220.983.119</b> | <b>251.563.468</b> |
| Menos: deudas correspondientes a “socios externos” .....                                     | 11.230.892         | 10.868.411         |
| <b>= Deuda financiera bruta<sup>(2)</sup> .....</b>                                          | <b>209.752.227</b> | <b>240.695.057</b> |
| Menos: efectivo y otros activos líquidos equivalente <sup>(1)</sup> .....                    | 31.451.802         | 20.736.324         |
| Más: tesorería correspondiente a “socios externos” .....                                     | 208.184            | 256.488            |
| <b>= Deuda financiera neta<sup>(2)</sup> .....</b>                                           | <b>178.508.609</b> | <b>220.215.221</b> |
| Divido por: valoración de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo <sup>(3)</sup> ..... | 489.220.000        | 537.780.000        |
| <b>= LTV del Grupo (sobre la deuda financiera neta)<sup>(2)</sup> .....</b>                  | <b>36,49%</b>      | <b>40,95%</b>      |

(1): Partida perteneciente al balance consolidado.

(2): Datos del Grupo Atom (sin incluir “socios externos”, esto es, el 40% de Valmy Management, S.L.).

(3): Para 31 de diciembre de 2018 y para 30 de junio de 2019, según los informes de valoración de los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y a 26 de julio de 2019, respectivamente, emitidos por EY.