

ONLY APARTMENTS, S.A.

INFORME FINANCIERO PRIMER SEMESTRE DE 2014

29 de septiembre de 2014

El presente Documento Informativo de Información Financiera y Gestión correspondiente al primer semestre del ejercicio 2014 ha sido redactado de conformidad con el Modelo establecido en el Anexo I de la Circular 9/2010 del Mercado Alternativo Bursátil.

La información financiera presentada en este informe hace referencia a las cuentas semestrales no auditadas del presente ejercicio 2014, a fecha 30 de junio de 2014, así como las cuentas auditadas del ejercicio 2013, a fecha 30 de Diciembre de 2013.

Índice

1. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS	2
1.1. Cuenta de Resultados	2
1.2. Balance de Situación	3
1.2.1 Activo.....	4
1.2.2 Pasivo	5
2. Liquidez y recursos de capital	6
3. Información sobre la evolución previsible de la Compañía.....	7
4. Actividades de I+D+i.....	8



Elisabet Cristiá
Consejera Delegada Mancomunada

1. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

1.1. Cuenta de Resultados

La Compañía se incorporó al MAB el 28 de julio de 2014 y cerró la ampliación de capital, previa a su incorporación al MAB, con fecha 27 de junio de 2014, por lo que los resultados semestrales no recogen el efecto de las nuevas inversiones o políticas que la Compañía espera ir desplegando, como, por ejemplo, la apertura de la oficina en Miami cuyo primer paso fue comunicado en el Hecho relevante de 30 de julio de 2014.

El análisis de la Cuenta de Resultados de la Compañía debe realizarse teniendo en cuenta la inversión y expansión realizada en inmovilizado inmaterial según su Plan de Negocio centrado en el desarrollo de la web 2.0, yal y como se recoge en el Documento de Incorporación.

Destacar que el Total de Ingresos se ha mantenido en una línea constante a pesar de la creciente competencia y la adaptación de la nueva plataforma al mercado durante los primeros meses de 2014.

ONLY-APARTMENTS PyG (EUR miles)	30.06.2013	%	30.06.2014	%	% Var.
Importe neto cifra negocios	2.372,86		2.121,23		-10,60
Otros ingresos operativos	358,03		599,46		67,43
Total ingresos	2.730,89	100	2.720,69	100	-0,37
Gastos Personal	-837,66	-30,67	-893,78	-32,85	6,70
Otros gastos operativos	-1.367,03	-50,06	-1.679,54	-61,73	22,86
EBITDA	526,20	19,27	147,37	5,42	-71,99
Amortizaciones	-22,89	-0,84	-143,61	-5,28	527,52
EBIT	503,31	18,43	3,76	0,14	-99,25
Resultado financiero	-6,09	-0,22	-37,79	-1,39	520,12
Resultados extraordinarios	-3,52	-0,13	-1,06	-0,04	-70,05
Beneficio Antes Impuestos	493,70	18,08	-35,09	-1,29	-107,11
Beneficio Neto	493,70	18,08	-35,09	-1,29	-107,11

De este modo, podemos observar como a pesar que el Total de Ingresos no ha sufrido modificaciones considerables, el EBITDA ha sufrido una variación de -71,99% debido principalmente al aumento de los Gastos de Personal y otros Gastos Operativos. El aumento de estos gastos se justifica con la Inversión prevista en la compañía, según la estrategia de negocio futuro de Only-apartments, explicado en el Documento informativo de Incorporación.

El importe neto de la cifra de negocios ha sufrido un ligero descenso respecto el mismo periodo de 2013, debido en gran parte a la particularidad de la aplicación y correcta adaptación de la nueva web 2.0 activada a finales del ejercicio 2013, que no ha permitido tener la plataforma a pleno funcionamiento.

Otra causa es la revisión del producto. La des publicación de los apartamentos que no reunían los requisitos esenciales para nuestro negocio, hizo disminuir la totalidad de apartamentos.

Se espera un incremento significativo en las reservas y ventas en los siguientes meses, una vez resueltas estas problemáticas, y la incorporación de un producto de mayor calidad y diversidad, juntamente con posibles acuerdos de colaboración con “buscadores” y “concentradores”.

El aumento de los Gastos de Personal y Otros gastos operativos, se debe al inicio del Plan de Inversión previsto, que ya fue explicado en el Documento Informativo de Incorporación.

En lo que se refiere al EBIT, se ha empezado a amortizar la Activación del proyecto OA Web 2.0, con el aumento correspondiente de la Amortización acumulada intangible.

1.2. Balance de Situación

A continuación adjuntamos el Balance de Situación a fecha 30.06.2014 comparado con el cerrado y auditado a fecha 31.12.2013:

BALANCE ONLY-APARTMENTS (EUR miles)				
ACTIVO	31.12.2013	%	30.06.2014	%
Activo no corriente	1.268,77	42,20	1.731,23	27,03
Inmovilizado Intangible	976,25	32,47	1.445,96	22,58
Inmovilizado Material	158,46	5,27	151,22	2,36
Inversiones financieras a largo plazo	0,62	0,02	0,61	0,01
Activos por Impuesto diferido	133,44	4,44	133,44	2,08
Activo corriente	1.738,21	57,80	4.672,89	72,97
Existencias	1,46	0,05	1,46	0,02
Deudores por cuentas a cobrar	312,86	10,40	470,38	7,34
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a CP	-	-	53,50	0,84
Inversiones financieras a corto plazo	4,16	0,14	6,21	0,10
Efectivo y otros activos líquidos	1.419,72	47,21	4.141,35	64,67
TOTAL ACTIVO	3.006,98	100	6.404,12	100
PASIVO				
Patrimonio Neto	928,12	30,87	4.242,24	66,24
Capital	503,01	16,73	774,41	12,09
Prima de emisión	-	-	3.148,24	49,16
Reservas	156,61	5,21	86,19	1,35
Resultado de ejercicios anteriores	-	-	268,50	4,19
Resultado del ejercicio	268,50	8,93	-35,09	-0,55
Pasivo no corriente	1.238,31	41,18	1.238,31	19,34
Deudas a largo plazo	1.236,23	41,11	1.236,23	19,30
Impuestos diferidos	2,08	0,07	2,08	0,04
Pasivo corriente	840,55	27,95	923,57	14,42
Deudas a corto plazo	329,63	10,96	178,01	2,78
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	510,92	16,99	745,57	11,64
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	3.006,98	100	6.404,12	100

1.2.1 Activo

ACTIVO NO CORRIENTE:

La variación más sustancial en el Activo No corriente es el aumento del 58,58% del Inmovilizado Intangible, debido a la activación del proyecto Web OA 2.1.1 a fecha 30.06.2014, en la que se recogen las mejoras aplicadas en nuestra plataforma web 2.1.1 durante este semestre.

Hay un desglose de la información relativa a los proyectos de la Compañía de Inmovilizado Intangible en el punto 5.

Se muestra a continuación la comparación de Inmovilizado Intangible y Material:

Only-Apartments - Saldo Inmovilizado (EUR miles)	31.12.2013	30.06.2014	% Var.
Inmovilizado Intangible	1.023,25	1.622,71	58,58
Amortización Inmovilizado Intangible	47,00	176,74	276,06
Inmovilizado Material	198,03	204,66	3,35
Amortización Inmovilizado Material	39,57	53,44	35,05

Asimismo, se ha empezado a amortizar la parte de Inmovilizado inmaterial Web OA 2.0 activada en 2013, lo que ha supuesto un gran aumento en la dotación de amortización, llegando hasta a un 276% de incremento respecto a la dotación del ejercicio 2013.

- **Inmovilizado intangible:** La variación corresponde la activación del mencionado proyecto WEB 2.1.1 que ha sido realizado internamente en la empresa. Los desembolsos por desarrollo activados se justifican debido a que, además de estar específicamente individualizados y coste establecido, la empresa tiene motivos fundados del éxito técnico, rentabilidad económica y comercial de este proyecto.
Se adjunta más información en el punto número 5.
- **Activos por impuesto diferido:** No ha sufrido variación durante este primer semestre de 2014.

ACTIVO CORRIENTE

- **Deudores por cuentas a cobrar:** Puesto que la compañía cobra sus transacciones al contado, no hay una partida de clientes significativa en el balance. Esta cifra corresponde principalmente a las cuentas a cobrar con Hacienda Pública por ingresos a cuenta del Impuesto de Sociedades, IVA y Retenciones IRPF ya realizados.
- **Inversiones con empresas del grupo:** Durante el semestre se han registrado los siguientes prestamos con empresas del grupo por importe de 53.500€:

***Gouamp Group SL:** Se ha realizado un préstamo por importe de 28.500€ con vencimiento a un año natural, más los intereses devengados correspondientes.

***Flatxino SL:** Se ha realizado un préstamo por importe de 25.000€ con vencimiento a un año natural, y los intereses devengados correspondientes.

- **Efectivo y otros activos líquidos:** La Compañía ha multiplicado por casi 2,5 su efectivo y otros activos líquidos respecto a fecha 31.12.2013, debido principalmente a la entrada de fondos en nuestra cuenta bancaria correspondiente a la ampliación de capital realizada por importe de 3.419.640€.

1.2.2 Pasivo

PATRIMONIO NETO

El patrimonio neto de la Compañía ha registrado variaciones importantes respecto al ejercicio 2013. Se ha procedido a una ampliación de capital con prima de emisión por parte de nuevos socios y de libre disposición, para la entrada en el Mercado Alternativo Bursátil en el mes de Julio.

- **Patrimonio neto:** La empresa ha realizado dos ampliaciones de Capital por importe de 3.419.640€, del cual 271.400€ corresponde a Capital y 3.148.240€ a Prima de Emisión.

En fecha 23 de Mayo de 2014 Según escritura de Transformación de Sociedad Anónima, Aumento de Capital y Modificación estatutos, autorizada por el Notario de Barcelona Antoni Bosch Carrera, se aprobó aumentar el Capital Social con aportación dineraria de nuevos socios de libre disposición por un importe total de 100.000,00 euros de valor nominal y 1.160.000€ de prima de emisión.

En fecha 27 de Junio de 2014 según escritura de Aumento de Capital, autorizada por el Notario de Barcelona Antoni Bosch Carrera, número de protocolo 863 se estableció finalizar la ampliación de Capital Social con aportación dineraria de nuevos socios de libre disposición por un importe de 171.400,00 euros de valor nominal y 1.988.240€ de prima de emisión.

- **Reservas voluntarias:** En la cuenta de reservas se ha imputado los gastos relativos a la ampliación de capital anteriormente descrita. El importe de dichos gastos hasta la fecha 30.06.2014 ha sido de 70.425,67€.

PASIVO NO CORRIENTE

- **Deudas a Largo Plazo:** No hay variación en las deudas a largo plazo.

DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO (VENCIMIENTOS POR AÑOS)

2015	2016	2017	2018	en adelante	Total
336.460,94	343.551,45	351.066,36	205.147,16	0,00	1.236.225,91

No se ha ampliado la deuda con entidades de crédito durante este primer semestre del ejercicio.

PASIVO CORRIENTE

- **Deudas a Corto Plazo:** La principal variación de las deudas a corto plazo corresponde a los distintos importes pendientes de pago a fecha 30.06.2014 a Hacienda Pública, Seguridad Social y otros acreedores.

La disminución de la deuda a corto plazo con entidades bancarias por importe de 109.500€ respecto a fecha 31.12.2013 se debe al pago de las cuotas de este primer semestre de 2014.

2. Liquidez y recursos de capital

La empresa tiene una liquidez sólida para afrontar la inversión y expansión de su negocio. En el flujo de Efectivo se puede observar como parte de los Ajustes del Resultado son básicamente en concepto de Amortización de inmovilizado y Gastos Financieros.

Por lo que se refiere a la balanza de cobros y pagos, la Compañía cobra todas las reservas al contado, lo que facilita la liquidez inmediata.

Para los pagos a acreedores, el plazo medio de pago está alrededor de los 45 días naturales.

En la siguiente tabla se muestra el desglose del Estado de Flujos:

ONLY-APARTMENTS - ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (EUR miles)	
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	30/06/2014
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	-35,09
2. Ajustes del resultado.	181,41
3. Cambios en el capital corriente.	77,13
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	-128,50
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	94,95
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
6. Pagos por inversiones	-643,47
7. Cobros por desinversiones	0,02
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	-643,46
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	3.419,64
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	-56,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.	
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	3.363,64
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	2.721,63

3. Información sobre la evolución previsible de la Compañía

Durante el segundo semestre de 2014 hay varios aspectos a destacar para el futuro inmediato de la Compañía.

En primer lugar, la mencionada ampliación de Capital (en el punto 2.2.2 Patrimonio neto) y entrada a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil a finales del mes de Julio permitirá afrontar la inversión y expansión prevista.

Por lo que respecta al modelo de negocio, se esperan novedades tanto a nivel de Producto como de Marketing, que debería influir de forma positiva en las ventas.

- **3.1 Producto**

Como producto se entiende el total de apartamentos que tenemos anunciados para alquiler en nuestra página web.

Se ha potenciado este departamento con la contratación de nuevos empleados para conseguir más captación de producto, aumentar los destinos, y revisar el producto actual, para determinar el que no es beneficioso para la compañía.

Actualmente el total de apartamentos publicados es de unos 24.000 en los principales destinos mundiales. Se espera que con la entrada de la Multipropiedad y la integración de nuevos Canales, se aumente sustancialmente la cartera de apartamentos en los siguientes meses.

También la adquisición de la empresa Only-Apartments inc. Ubicada en Miami, USA, debería aumentar la cifra de apartamentos en Estados Unidos, y parte del continente americano.

- **3.2 Marketing**

En Marketing durante este semestre se han apostado por posicionar Only-apartments como referente en el mercado.

Tanto a nivel SEO como SEM, la Compañía ha aumentado sus costes para potenciar la presencia y repercusión en las búsquedas de resultados, trabajando al mismo tiempo la publicidad de la marca Only-apartments.

Respecto a las redes sociales comentar que se ha producido un aumento en nuestro seguimiento en la red, lo cual es beneficioso para el conocimiento y expansión de nuestra marca, concepto que estamos trabajando y del cual seguiremos apostando fuerte en un futuro.

En Facebook el número de fans ha aumentado en un 16% mientras que en Twitter ha sido de un 14%.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA FANS TWITTER - ONLY-APARTMENTS

	31.12.2013	30.06.2014	% Var.
Fans Twitter.com (Top 5: Australia; UK; Egipto; EEUU; Grecia)	2.247	2.423	7,83
España y Argentina	461	677	46,85
Italia	494	620	25,51
Alemania	495	522	5,45
Francia	198	219	10,61
Japón	51	56	9,80
TOTAL FANS TWITTER	3.946	4.517	14,47

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA FANS FACEBOOK - ONLY-APARTMENTS

	31.12.2013	30.06.2014	% Var.
Fans Facebook.com (Top 5: Australia; UK; Egipto; EEUU; Grecia)	50.494	55.168	9,26
España y Argentina	32.311	39.877	23,42
Italia	28.206	34.592	22,64
Francia	7.735	9.917	28,21
Alemania	6.625	7.962	20,18
Portugal	7.909	9.632	21,79
Brasil	12.103	12.025	-0,64
Rusia	2.000	1.999	-0,05
Japón	1.032	1.021	-1,07
TOTAL FANS FACEBOOK	148.415	172.193	16,02

- **3.3 Ventas**

La previsión para las ventas hasta final de año estará condicionada por varios factores:

La captación de nuevo producto, y la reclasificación y verificación del producto existente serán importantes para poder ofrecer los mejores apartamentos en los principales destinos con las mejores condiciones posibles.

Se espera que la aplicación de todas las medidas expuestas a nivel de Producto, Marketing y Plataforma Multipropiedad, provoquen un aumento en las ventas en los siguientes meses.

Oficina Miami

La apertura en el mes de Septiembre de la Oficina en Miami debería permitir la captación de nuevos apartamentos en USA, además de un aumento de las reservas en el continente americano.

Multipropiedad

La innovación por lo que respecta a la Web con el nombre de Extranet Multipropiedad, facilitará considerablemente el rápido incremento de propiedades en la página de Only-apartments, y ofrecerá ventajas al cliente, como la posibilidad de reservar varios apartamentos en una única reserva.

4. Actividades de I+D+i

A continuación exponemos los trabajos realizados por inmovilizado propio:

Only-Apartments - Proyecto	Activación	Coste	Amortización 2013	Amortización 30.06.2014	Total Amortización acumulada
WEB OA 2.0 Fase 1.1	09/12/2013	865,01	13,63	107,24	120,86
WEB OA 2.0 Fase 1.2	31/12/2013	77,91	0,00	9,66	9,66
WEB OA 2.1.1	30/06/2014	599,46	-	0,00	0,00
TOTAL		1.542,38	13,63	116,90	130,52

La Compañía sigue investigando e invirtiendo en tecnología que le permita estar liderando el sector de Alquiler de Apartamentos.

Actualmente es una de las principales prioridades dentro del Plan de Expansión y de Negocio, la mejora e innovación de la plataforma web se considera fundamental para avanzar y crecer con consistencia. La mayor parte del aumento del gasto corresponde a inversión en Tecnología.

La enunciada extranet de Multipropiedad va a ser un gran avance en el sector de alquiler de apartamentos, ya que permitirá realizar reservas y captación de apartamentos de un modo ágil y ofrecerá un abanico de posibilidades inexistentes hasta el momento.