

ONLY APARTMENTS, S.A.

INFORME FINANCIERO PRIMER SEMESTRE DE 2015

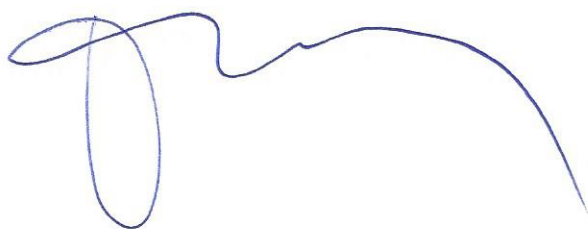
29 de septiembre de 2015

De conformidad con lo previsto en la Circular 9/2010 del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, Mercado), y para su puesta a disposición del público, ONLY-APARTMENTS, S.A. hace pública la siguiente información financiera referida al primer semestre del ejercicio 2015.

La información financiera presentada en este informe hace referencia a las cuentas semestrales no auditadas del presente ejercicio 2015, a fecha 30 de junio de 2015, así como las cuentas auditadas del ejercicio 2014, a fecha 30 de Diciembre de 2014.

Índice

1. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS	2
1.1. Cuenta de Resultados.....	3
1.2. Balance de Situación	4
1.2.1 Activo.....	5
1.2.2 Pasivo	6
2. Liquidez y recursos de capital	7
3. Información sobre la evolución previsible de la Compañía	8
4. Actividades de I+D+i.....	10



Elisabet Cristiá
Consejera Delegada Mancomunada

1. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Durante este primer semestre del ejercicio económico de 2015 se ha seguido adelante con el plan estratégico de la compañía, con el principal propósito de avanzar con la puesta en marcha de la plataforma tecnológica que nos permita dar un salto de calidad e innovación respecto a nuestra competencia y de este modo, poder aumentar nuestra posición en el mercado de alquiler de apartamentos de corta estancia.

El mercado en que nos encontramos está siendo muy competitivo durante estos últimos años, de modo que entendemos que la tendencia tecnológica en nuestro negocio está siendo fundamental para conseguir la confianza del cliente y la diferenciación en dicho mercado.

Esta inversión tecnológica debe analizarse como una fuente de creación de valor en la empresa, que debe sentar las bases para una evolución importante de nuestra compañía en el mercado, tanto a nivel de producto como de calidad/comodidad que ofreceremos al cliente.

Desde esta visión del negocio, una vez completada la fase tecnológica con la plataforma que nos facilite la relación con clientes y propietarios, juntamente con la obtención de mayor cantidad y calidad de producto, y la potenciación de nuestra marca, esperamos que el cliente pueda distinguir la diferenciación con el resto de competidores, con la seguridad y fiabilidad necesarias para tener una alta cuota de mercado.

Es por estas razones que durante este periodo se ha analizado la posibilidad de compra de la compañía Profesional Holiday Rentals SL (Migoa), posibilidad ya concretada, según comunicamos oportunamente mediante Hecho Relevante de 7 de Julio de 2015. Esta adquisición nos proporciona ampliar nuestro catalogo de producto con más de 90.000 propiedades vacacionales, que nos permite introducirnos en el negocio de destinos vacacionales aportando un nuevo campo de actividad de negocio distinto al actual existente de capitales europeas, y nos facilita mediante su integración la finalización de la plataforma tecnológica deseada.

Esto significa cumplir dos objetivos que la compañía se había marcado como prioritarios, la plataforma tecnológica y la captación de producto.

En referencia a la expansión internacional del negocio, durante este semestre se ha conseguido la consolidación de nuestra presencia en el continente americano. Desde que el pasado mes de Septiembre de 2014 inauguramos nuestra oficina en Miami, el volumen de propiedades en Estados Unidos ha aumentado en un 65%. Esta buena aceptación del mercado nos animó y se decidió abrir otra oficina en Nueva York, de la cual se espera que se convierta en nuestro punto estratégico en USA, y nos permita conseguir mucho más producto no solo en la misma ciudad sino en el resto del país.

Teniendo en cuenta que la mayor dedicación de la compañía se ha realizado a la inversión tecnológica, consideramos favorable que la cifra de negocio se mantenga en estos parámetros, y nos invita a pensar que el futuro próximo, si nuestros objetivos se cumplen en los esperado, puede ser muy interesante y beneficioso para nuestra compañía, tanto a nivel de aumento de cifra de negocio como de resultado.

1.1. Cuenta de Resultados

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 Plataforma web 2.2 (terminadas ya las fases 2.0 y 2.1), yal y como se recoge en el Documento de Incorporación y seguimiento posterior.

A continuación detallamos la información relativa a los Estados Financieros de la empresa:

ONLY-APARTMENTS PyG (EUR miles)	30.06.2014	%	30.06.2015	%	% Var.
Importe neto cifra negocios	2.121,23		1.979,74		-6,67
Otros ingresos operativos	599,46		416,33		-30,55
Total ingresos	2.720,69	100	2.396,07	100	-11,93
Gastos Personal	-893,78	-30,67	-1.114,83	-32,85	24,73
Otros gastos operativos	-1.679,54	-50,06	-1.584,64	-61,73	-5,65
EBITDA	147,37	19,27	-303,39	5,42	-305,87
Amortizaciones	-143,61	-0,84	-282,52	-5,28	96,72
EBIT	3,76	18,43	-585,92	0,14	-15.691,68
Resultado financiero	-37,79	-0,22	-15,31	-1,39	-59,48
Resultados extraordinarios	-1,06	-0,13	-15,17	-0,04	1338,36
Beneficio Antes Impuestos	-35,09	18,08	-616,40	-1,29	1.656,58
Beneficio Neto	-35,09	18,08	-616,40	-1,29	1.656,58

La cifra de negocios de la compañía durante este primer del ejercicio económico de 2015 ha sido de 1.979.741,21€. Analizando pues la evolución de las ventas durante este primer semestre, éstas han sufrido un ligero descenso respecto al mismo periodo del ejercicio anterior 2014, que con un importe de 2.121.232€ la diferencia registrada es de 141.761€ lo que representa una disminución del 6,6%. Hay que tener en cuenta, que en la cifra de negocio actual no se incluyen los ingresos de explotación de los arrendamientos correspondientes a la ciudad de Berlin de la compañía Flatxino Immobilien GmbH que actualmente ya no explota Only-apartments. Esta cifra ascendió a 30.000€ aproximadamente en el primer semestre de 2014

Actualizando dichos datos a la comparativa con el primer semestre de 2014, la diferencia en la cifra de negocio sería de 110.000€ aproximadamente, lo que supondría una diferencia de disminución del 5% respecto al año anterior.

Las principales causas del estancamiento en la cifra de ventas se deben principalmente a no poder generar más rendimiento del mismo número de propiedades existentes en la cartera con la plataforma a medio rendimiento. Se espera que con la nueva plataforma y la entrada en la cartera de productos de las propiedades indicadas, así como con el plan de Marketing establecido, se obtenga un aumento sustancial de las reservas y de la cifra de ventas.

En lo que se refiere al resultado provisional a fecha 30/06/2015, podemos observar cómo a pesar que el Total de Ingresos no ha sufrido modificaciones considerables, el EBITDA ha muestra una pérdida de 305.870€, que se debe principalmente por el 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.

En lo que se refiere al EBIT, se ha empezado a amortizar la Activación del proyecto OA Web 2.0 , 2.1 y 2.2, con el aumento correspondiente de la Amortización acumulada del activo intangible.

1.2. Balance de Situación

A continuación adjuntamos el Balance de Situación a fecha 30.06.2015 comparado con el cerrado y auditado a fecha 31.12.2014:

BALANCE ONLY-APARTMENTS (EUR miles)				
ACTIVO	31.12.2014	%	30.06.2015	%
Activo no corriente	1.879,73	41,01	2.018,83	53,01
Inmovilizado Intangible	1.633,80		1.769,20	
Inmovilizado Material	127,09		130,80	
Inversiones en empresas del grupo y asoci. a L.P.	0,08		0,08	
Inversiones financieras a largo plazo	0,61		0,61	
Activos por Impuesto diferido	118,15		118,15	
Activo corriente	2.703,58	58,99	1.789,70	46,99
Existencias	1,05		1,05	
Deudores por cuentas a cobrar	687,32		548,59	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a CP	53,50		-	
Inversiones financieras a corto plazo	849,42		806,71	
Efectivo y otros activos líquidos	1.112,29		433,35	
TOTAL ACTIVO	4.583,31	100	3.808,53	100
PASIVO				
Patrimonio Neto	2.864,39	62,50	2.338,41	61,40
Capital	774,41		774,41	
Prima de emisión	3.148,24		3.148,24	
Reservas	-14,95		75,48	
(Acciones y particip. en patrim. propias)	-173,60		-173,60	
Resultado de ejercicios anteriores	-		-869,71	
Resultado del ejercicio	-869,71		-616,40	
Pasivo no corriente	519,22	11,33	519,22	13,63
Deudas a largo plazo	899,68		899,68	
Deudas con empresas del grupo y asoci. a L.P.	-382,12		-382,12	
Impuestos diferidos	1,66		1,66	
Pasivo corriente	1.199,70	26,18	950,90	24,97
Deudas a corto plazo	397,21		169,12	
Deudas con emp. del grupo y asoci. a C.P.	224,60		224,60	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	577,90		557,18	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	4.583,31	100	3.808,53	100

1.2.1 Activo

ACTIVO NO CORRIENTE:

El Activo no corriente se incrementa por la activación del proyecto Web OA 2.2.1, que ha supuesto un aumento de 416.331,50€.

Hay un desglose de la información relativa a los proyectos de la Compañía de Inmovilizado Intangible en el punto 4.

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

Only-Apartments - Saldo Inmovilizado (EUR miles)	31.12.2014	30.06.2015	% Var.
Inmovilizado Intangible	2.018,31	2.434,64	20,63
Amortización Acumulada Inmovilizado Intangible	384,51	665,44	73,06
Inmovilizado Material	209,51	214,80	2,52
Amortización Acumulada Inmovilizado Material	82,42	84,01	1,93

Asimismo, se ha empezado a amortizar la parte de Inmovilizado inmaterial Web OA 2.1 activada en 2015, lo que ha supuesto un gran aumento en la dotación de amortización, llegando hasta a un 73% de incremento respecto a la dotación del ejercicio 2014.

- **Inmovilizado intangible:** La variación corresponde la activación del mencionado proyecto WEB 2.2.1 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 sobre su éxito técnico, y su rentabilidad económica y comercial.
Se adjunta más información en el punto número 4.
- **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 cancelado los préstamos con empresas del grupo por importe de 53.500€.
- **Efectivo y otros activos líquidos:** La Compañía tiene liquidez y sigue manteniendo fondos suficientes superior a su punto de equilibrio, que le permitiría hacer frente a los distintos acreedores/proveedores sin ningún tipo de problema.

1.2.2 Pasivo

PATRIMONIO NETO

- **Fondos Propios:** La variación en el Patrimonio Neto se debe en su mayoría al resultado negativo acumulado durante este primer semestre del ejercicio, aunque también existe diferencia en la cuenta de reservas voluntarias.
- **Reservas voluntarias:** En la cuenta de reservas se ha contabilizado un aumento en las Reservas Voluntarias, debido a la devolución de las declaraciones complementarias del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2011 y 2012 respecto a la deducción por innovación tecnológica, y que conlleva un aumento del resultado contable, y en consiguiente un aumento de las reservas voluntarias en el importe de la devolución.
Devolución IS 2011 = 29.052,06€
Devolución IS 2012 = 61.374,68€
Total destinado a Reservas voluntarias= 90.426,74€

PASIVO NO CORRIENTE

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

DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO (VENCIMIENTOS POR AÑOS)

2016	2017	2018	en adelante	Total
343.805,35	351.508,12	204.363,86	0,00	899.677,33€

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 30.06.2015 a Hacienda Pública, Seguridad Social y otros acreedores.
La disminución de la deuda a corto plazo con entidades bancarias por importe de 183.218,90€ respecto a fecha 31.12.2014 se debe al pago de las cuotas de este primer semestre de 2015.
- **Deudas a Corto Plazo empresas del grupo:** El importe de la cuenta corresponde al préstamo por parte de la empresa Gouamp Group, SL de las acciones depositadas por la Compañía en el proveedor de Liquidez.
- **Proveedores empresas del grupo:** Tal como ya se ha comentado en la cuenta de Clientes empresas del grupo, existe un saldo comercial a favor con la empresa del grupo Only-apartments inc. por importe de 50.037,84€.

2. Liquidez y recursos de capital

La empresa sigue manteniendo una buena liquidez para afrontar la inversión prevista en la actual etapa de expansión del 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 37 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	30/06/2015
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	-616,40
2. Ajustes del resultado.	297,83
a) Amortización del inmovilizado	282,52
g) Ingresos financieros	-15,95
h) Gastos financieros	31,26
3. Cambios en el capital corriente.	163,67
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	-78,21
c) Otros activos corrientes (+/-).	53,50
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	188,38
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	-10,29
a) Pagos de intereses	-31,26
c) Cobros de intereses	15,95
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios	5,02
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	-165,19
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
6. Pagos por inversiones	-421,62
b) Inmovilizado intangible.	-416,33
c) Inmovilizado material.	-5,29
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	-421,62
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	-233,28
b) Devolución y amortización de	-233,28
2. Deudas con entidades de crédito	-179,78
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).	-53,50
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-233,28
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	-678,94
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.112,29
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	433,35

3. Información sobre la evolución previsible de la Compañía

Durante el primer semestre de 2015 hay varios aspectos a destacar para el futuro inmediato de la Compañía.

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 y propiedades que tenemos anunciados para alquiler en nuestra página web.

Una vez finalizada la integración de Only-apartments en la plataforma tecnológica nueva tendremos, desde el punto de vista de producto, las siguientes ventajas:

*Presentación: Capacidad de presentar un importante volumen de producto en un ratio de tiempo muy reducido.

*Captación: Permite sustituir el proceso manual de alta de apartamentos por procesos automáticos tipo XML y Json. Nos facilitará la posibilidad de disponer rápidamente de un volumen importante de producto.

- **3.2 Marketing**

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 en el que seguiremos apostando fuerte en un futuro. Asimismo, cabe destacar el aumento del “engagement” o sentimiento de vínculo con nuestra marca de nuestros seguidores. Esto se puede ver en el incremento en la interacción diaria con nosotros en los diferentes países.

Si bien el número de fans en Facebook no ha aumentado tanto como en el mismo periodo del año anterior debido al cambio de estrategia (esto se debe a que el 100% de los nuevos fans han llegado orgánicamente y sin haber invertido económicamente en ello) sí que ha mejorado considerablemente la calidad de los mismos y la interacción con ellos, foco principal en el que se ha venido trabajando. En Facebook el número de fans ha aumentado en 675 fans y en Twitter el salto ha sido también cualitativo y cuantitativo, con un aumento de seguidores de un 22%. Además hemos abierto en enero 2015 nuestro canal de Instagram, que cuenta ya con más de 400 seguidores y se ha producido un incremento en la red profesional LinkedIn, en la que tenemos actualmente 2.595 followers.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA FANS FACEBOOK - ONLY-APARTMENTS

	30.06.2014	30.06.2015	% Var.
Fans Facebook.com (Top 5: Australia; UK; Egipto; EEUU; Grecia)	55.168	55.370	0,37
España y Argentina	39.877	39.997	0,30
Italia	34.592	34.795	0,59
Francia	9.917	9.956	0,39
Alemania	7.962	7.985	0,29
Portugal	9.632	9.670	0,39
Brasil	12.025	12.064	0,32
Rusia	1.999	2.007	0,40
Japón	1.021	1.025	0,39
TOTAL FANS FACEBOOK	172.193	172.869	0,39

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA FANS TWITTER - ONLY-APARTMENTS

	30.06.2014	30.06.2015	% Var.
Fans Twitter.com (Top 5: Australia; UK; Egipto; EEUU; Grecia)	2.423	2.661	9,82
España y Argentina	677	1.143	68,83
Italia	620	785	26,61
Alemania	522	597	14,37
Francia	219	287	31,05
Japón	56	60	7,14
TOTAL FANS TWITTER	4.517	5.533	22,49

• **3.3 Ventas**

Se espera que la adquisición de la empresa Profesional Holiday Rentals SL (Migoa), que proporcionará una cartera de más de 90.000 nuevas propiedades, y con la plataforma integrada, y el plan de Marketing específico, tenga un gran efecto en el tráfico de visitas, así como el aumento de reservas y ventas.

Oficina Nueva York

La reciente apertura en el mes de Junio de la Oficina en Nueva York debería permitir la captación de nuevos apartamentos en la ciudad, uno de los mayores destinos de USA, así como también del resto del país. También se intentará conseguir un aumento de las reservas en el continente americano con campañas de promoción de marketing.

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 (EUR miles)	Amortización 2013	Amortización 2014	Amortización 30.06.2015	Total Amortización acumulada
WEB OA 2.0 Fase 1.1	09/12/2013	865,01	13,63	216,25	107,24	337,12
WEB OA 2.0 Fase 1.2	31/12/2013	77,91	0,00	19,48	9,66	29,14
WEB OA 2.1.1	30/06/2014	599,46	-	75,55	74,32	149,86
WEB OA 2.1.1. fase 2	30/09/2014	220,32	-	13,88	27,31	41,20
WEB OA 2.2. fase 2	31/12/2014	164,77	-	0,00	20,43	20,43
WEB OA 2.2.1 1T 2015	31/03/2015	224,98	-	-	14,02	14,02
WEB OA 2.2.1 2T 2015	30/06/2015	191,35	-	-	0,00	0,00
TOTAL		1.542,38	13,63	325,16	252,98	591,77

La Compañía sigue apostando 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 compra de la empresa Profesional Holiday Rentals SL (MIGOA) provocará la integración de nuestra tecnología con la de la nueva empresa adquirida como finalización del proyecto de la Plataforma Tecnológica, de modo que se espera poder tener una herramienta de las más potentes, innovadoras y actualizadas del mercado, que pondrá a la empresa en lo más alto de la Gestión de Apartamentos turísticos.