

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL
MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA
EMPRESAS EN EXPANSIÓN
("MAB-EE")**



ONLY APARTMENTS, S.A.

Abril 2016

El presente Documento de Ampliación ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 9/2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

El MAB EE (segmento para Empresas en Expansión) es un Mercado diseñado para compañías de reducida capitalización en expansión. Los inversores en las empresas negociadas en el MAB EE deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas más grandes y de trayectoria más dilatada que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB EE debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y detenidamente el Documento con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la CNMV han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento de Ampliación.

eSTRATELIS Advisors, S.L., Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto de ONLY APARTMENTS, S.A. y a los efectos previstos en la citada Circular MAB 9/2016.

DECLARA

- (i) Haber asistido y colaborado con la entidad emisora en la preparación del presente Documento de Ampliación,
- (ii) Haber revisado la información que ONLY APARTMENTS, S.A. ha reunido y publicado,
- (iii) Que el presente Documento de Ampliación Reducido cumple con las exigencias de contenido, precisión y calidad, que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1.- INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	5
1.1.- Documento Informativo de Incorporación	5
1.2.- Personas responsables de la información contenida en el Documento	5
1.3.- Identificación completa de la Sociedad y objeto social	6
2.- ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	7
2.1.- Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.....	7
2.2.- Factores de riesgo	9
2.3.- Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.....	12
2.4.- Información respecto del grado de cumplimiento de las de provisiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficios antes de impuestos) incluidas en DAR Noviembre 2015.	18
2.5.- Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.	19
2.6.- Información pública disponible: mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información periódica y relevante publicada desde su incorporación al Mercado.....	20
3.- INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	20
3.1.- Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación	

de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.....	20
3.2.- Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	22
3.3.- En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	23
3.4.- Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación	23
3.5.- En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-EE.	23
4.- OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	25
5.- ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	25
5.1.- Información relativa al Asesor Registrado	25
5.2.- En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora.....	26
5.3.- Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado	27

ANEXO 1: Cuentas Anuales Auditadas correspondientes al ejercicio 2014.

ANEXO 2: Informe del Experto Independiente e Informe de los Administradores relativos a la aportación no dineraria.

1.- INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1.- Documento Informativo de Incorporación

ONLY APARTMENTS, S.A. (en adelante, la Sociedad, ONLY, Only-apartments, la Compañía o la Emisora) preparó con ocasión de su incorporación al MAB-EE, efectuada el 28 de julio de 2014, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la entonces Circular MAB 2/2014, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión.

Asimismo, la Sociedad preparó con anterioridad a este Documento un Documento de Ampliación Reducido (DAR) en noviembre de 2015. El DAR fue elaborado de conformidad con el Anexo 2 de la entonces Circular MAB 1/2011 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Ambos documentos pueden consultarse en la página web de ONLY APARTMENTS, S.A. (<http://info.only-apartments.com/es/info/accionistas-e-inversores/>), así como en la página web del MAB (www.bolsasymercados.es/mab/esp/marcos.htm).

1.2.- Personas responsables de la información contenida en el Documento

Don Alon Eldar Stadler y Doña Elisabet Cristià Margenat, en su calidad de Consejeros Delegados solidarios, y en virtud de la autorización expresa del Consejo de Administración de fecha 7 de enero de 2016, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación Reducido, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular MAB 9/2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Asimismo, Don Alon Eldar Stadler y Doña Elisabet Cristià Margenat, como responsables del presente Documento de Ampliación, declaran que la

información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.3.- Identificación completa de la Sociedad y objeto social

ONLY APARTMENTS S.A. es una Sociedad Anónima de duración indefinida, cuyo domicilio social se encuentra en la Avenida de les Drassanes número 6-8, puerta 1, Barcelona, y es titular de C.I.F. número A-64425986.

La Sociedad fue constituida bajo la denominación social de RESERVATIONS BOOKING BCN, en forma de Sociedad Limitada, el 20 de diciembre de 2006 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 39.343, folio 108, hoja B-341.628, inscripción 1ª.

Con fecha 29 de abril de 2014 se elevó a público la decisión adoptada por el entonces socio único, relativa al cambio de denominación social, y la consecuente modificación del artículo 1º de los Estatutos Sociales. En base a ello, la Sociedad cambió su denominación de RESERVATIONS BOOKINGS, S.L., por "ONLY-APARTMENTS, S.L.U.". Dicha decisión se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona en fecha 10 de junio de 2014, en el tomo 39343, folio 111, hoja B-341628.

La Sociedad se transformó en Sociedad Anónima en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General de 19 de mayo de 2014, elevándose a público tal acuerdo de transformación en la Escritura de 23 de mayo de 2014. La transformación se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona el 10 de junio de 2014, en el tomo 39343, folio 113, hoja B-341628.

El objeto social de la Sociedad está incluido en el artículo 2 de sus Estatutos y se transcribe a continuación:

“Constituye el objeto social de la Sociedad:

- *Central de reservas para alojamientos de toda clase tanto para España como para el extranjero;*
- *Explotación de apartamentos turísticos exclusivamente en Alemania.*

Cuando fuera necesario, las actividades descritas se realizarán en régimen de intermediación entre el cliente y el correspondiente profesional titulado, quedando excluida, en consecuencia, la aplicación del régimen de la Ley 2/2007, de 15 de marzo de sociedades profesionales.”

2.- ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1.- Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión

La finalidad de la ampliación de capital no dineraria acordada por la Junta de Accionistas celebrada el 25 de noviembre de 2015, resulta de la voluntad de ONLY APARTMENTS, S.A. de seguir su proceso de expansión y crecimiento mediante la búsqueda de nuevos inversores.

Con fecha 6 de julio de 2015, ONLY compró el cien por cien de Professional Holiday Rentals S.L. (en adelante Migoa) (ver Hechos Relevantes de fecha 7 y 22 de julio de 2015).

Migoa es una sociedad fundada en el año 2014, y está formada por un equipo de 10 profesionales. Migoa ha desarrollado una potente plataforma tecnológica de distribución de la oferta profesional de apartamentos y casas vacacionales con disponibilidad inmediata, reserva y pago on line.

En el momento de la compra, los Fondos Propios de MIGOA eran de 618.000 euros. El importe de ventas de Migoa a 30 de septiembre de 2015 era de 188.000 euros y el EBITDA de Migoa a dicha fecha era de -300.000 euros.

La integración de Migoa en ONLY APARTMENTS, configura una oferta de más de 130.000 apartamentos con una gran variedad de tipologías, desde la urbana a la vacacional, y la conexión directa (vía XML) con 34 “Chanel Manager” o “canales de distribución” (tales como agencias de viaje on-line, tour operadores, agencias de viajes, metabuscadores y otros gestores), que permiten gestionar de manera automatizada propiedades de gestores profesionales, ofreciendo anuncios de apartamentos con el

detalle on-line de su disponibilidad actualizado automáticamente y con proceso de reserva inmediata.

La integración de “Chanel managers” es un salto cualitativo muy importante, ya que permite acceder a un número de apartamentos y canales mucho mayor, posicionando a ONLY APARTMENTS como empresa innovadora dentro de un sector muy dinámico, en el que las claves son:

- Acoplar de forma rápida la oferta y la demanda atendiendo a las necesidades efectivas de los usuarios
- Desarrollar herramientas que faciliten la contratación a través de distribuidores profesionales

La adquisición de las 6.226 participaciones de Migoa se articuló en tres pagos referenciados a la culminación de los procesos de migración, integración y unificación de las plataformas tecnológicas más un complemento del precio, según el siguiente detalle:

	CONDICION	IMPORTE EN EFECTIVO	ACCIONES A ENTREGAR	PLAZO DE ENTREGA
1er pago	Ninguna	100.000 €	125.000	El efectivo a la fecha del contrato (6 de julio de 2015) y las acciones en un plazo máximo de 6 meses desde la firma del contrato
2º pago	Verificada la Fase 1 de la integración	200.000 €	222.222	Transcurridos 4 meses desde la fecha del 1er pago
3er pago	Verificada la Fase 2 de la integración	100.000 €	175.000	Transcurridos 3 meses desde la fecha del 2º pago
Complemento	Ninguna	100.000 €	-	Transcurridos 4 meses desde la fecha del 3er pago
TOTAL		500.000 €	522.222	

Los plazos de entrega de los diferentes pagos están condicionados al cumplimiento de los hitos señalados como Fase 1 y Fase 2 que comprenden las siguientes actuaciones:

Fase 1:

- a) la web de Only Apartments actual para que funcione sobre la plataforma de Migoa.
- b) Incorporar todos los productos de Only apartments a la plataforma de Migoa.
- c) Integrar los canales actuales de Only apartments
- d) Integrar los afiliados actuales de Only apartments
- e) Unificación de intranet

Fase 2:

Unificación de la extranet y multipropiedad

Como se refleja en el cuadro anterior, las acciones a entregar reseñadas supondrán la realización de tres ampliaciones de capital no dinerarias.

Hasta la fecha del presente Documento, se ha atendido a los pagos en efectivo referidos como 1er y 2º pago en el cuadro anterior, así como al primer pago en acciones según se detalla en el apartado 3.1, estando éstas pendientes de incorporación al MAB como se indica en el presente Documento de Ampliación. Destacar que a fecha del presente documento ha finalizado la primera fase de la integración y la Compañía está trabajando en la segunda fase, tal y como se indica en el apartado 2.5.

La finalidad de la ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias objeto del presente documento se corresponde con la parte del primer pago de la operación en acciones de ONLY APARTMENTS. En concreto, mediante la entrega de 125.000 acciones por un valor nominal de 12.500 euros, más una prima de emisión total de 250.000€.

2.2.- Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren de los incluidos en el Documento Informativo de Incorporación de julio de 2014 y en el DAR de noviembre de 2015.

Detallamos a continuación los factores de riesgo a tener en cuenta:

- **Riesgo de integración:**

El proceso de integración de las plataformas tiene un alto componente técnico. Cualquier dificultad no prevista o cualquier retraso en la ejecución del plan de integración previsto, puede afectar a la consecución de los resultados demorándolos en el tiempo o, incluso, haciéndolos inviables.

Asimismo, tanto ONLY APARTMENTS como MIGOA cuentan con personal directivo de gran valía para el desarrollo del proyecto de integración, si bien dicho proceso representa un riesgo, ya que los encajes personales y las dinámicas de trabajo podrían provocar desajustes que podrían limitar los efectos positivos previstos en la integración.

- **Riesgos derivados de aspectos regulatorios:**

Actualmente, la industria de alquiler de apartamentos de corta estancia, no tiene una regulación específica en la mayoría de los países y el comercio electrónico presenta una regulación fragmentada que puede suponer también riesgos operativos.

Es de prever, y para ONLY APARTMENTS es deseable, que en el próximo futuro aparezca nueva reglamentación que regule ambas facetas de la actividad de ONLY APARTMENTS.

El hecho que las leyes, regulaciones y sentencias legales se adopten a nivel de cada país puede representar un riesgo, ya que su cumplimiento puede suponer costosos desarrollos informáticos para cada entorno regulatorio y, en algunos casos, pudieran entrar en contradicción entre distintas jurisdicciones.

Los posibles errores de ONLY APARTMENTS en el cumplimiento de las normas que regulan el comercio electrónico, el tratamiento de datos de carácter confidencial, o la regulación de la actividad de alquiler de apartamentos, pudiera llevar a tener que soportar sanciones, multas, o procesos judiciales, y, adicionalmente, a daños en la reputación y en el posicionamiento de la marca comercial de ONLY APARTMENTS.

- **Riesgos derivados del desarrollo de internet:**

El negocio de ONLY APARTMENTS se basa en las ventas on line. Por ello su desarrollo se puede ver condicionado por la penetración de internet en determinados países y especialmente por el desarrollo de la práctica de contratación on line de apartamentos para cortas estancias.

ONLY APARTMENTS prevé aumentar sus operaciones internacionalmente entrando en áreas geográficas en las que, actualmente, su penetración es baja. Si el desarrollo de esta estrategia no coincide con una buena adaptación al comercio electrónico en los nuevos países, ello puede ralentizar el crecimiento de ONLY APARTMENTS y afectar a sus resultados.

- **Riesgos derivados de la competencia en precios:**

ONLY APARTMENTS nace de la irrupción de la “economía colaborativa” y del nuevo fenómeno del alquiler de apartamentos de corta estancia con niveles de satisfacción y economía para el

usuario superiores a los obtenidos en las alternativas hoteleras tradicionales. Sin duda el éxito de este nuevo segmento de mercado atraerá nuevos competidores, lo cual puede afectar a la capacidad de conseguir buenos alojamientos a precios atractivos (proveedores) o a la capacidad de atraer nuevos clientes dispuestos a alquilar apartamentos a través de la Compañía.

Actualmente, existen competidores que desarrollan el mismo segmento de mercado con distintas estrategias.

Adicionalmente cabe mencionar como competencia indirecta, entre otros los siguientes canales:

- Agencias de viajes on line
- Metabuscadors, portales online y buscadores on line
- Agencias de viajes tradicionales y tour operadores

Las agencias de viajes on line tales como Expedia o Booking están centradas en la oferta hotelera y de viajes, si bien en determinadas ocasiones, o por la evolución de los mercados, pueden acceder al mercado de alquiler de apartamentos de corta estancia con ofertas más atractivas o mejores precios para los clientes, o con condiciones más ventajosas para los propietarios (proveedores).

Los metabuscadores, buscadores o portales on line, no son competidores directos actualmente. Como ejemplo de metabuscadores podemos citar a Kayak o Trivago. Los buscadores y portales on line más populares son Google y Yahoo!.

Puede existir una tendencia en el futuro en la que se establezcan alianzas o incluso operaciones corporativas entre los metabuscadores, o buscadores, o portales on line y los portales de alquiler de apartamentos, de modo que aquellos que no participen en las alianzas vean mermadas sus posibilidades de negocio. La motivación de tales operaciones cabe buscarla en la necesidad de obtener sinergias e incrementar los ingresos de las Compañías participantes.

Adicionalmente los metabuscadores, portales o buscadores on line, pueden acabar ejerciendo una presión sobre los precios de los productos que ofrezca ONLY APARTMENTS, perjudicando sus márgenes o redireccionando el interés hacia webs competidoras de ONLY APARTMENTS.

- **Riesgos derivados de la innovación tecnológica:**

A parte de culminar con éxito la integración con MIGOA, ONLY APARTMENTS debe seguir innovando en la plataforma tecnológica y en marketing, ya que en caso contrario perdería su competitividad y con ello los ingresos y los resultados operativos se podrían ver comprometidos. Adicionalmente, fallos en los nuevos desarrollos o la no adaptación a las nuevas tendencias tecnológicas, también pueden afectar negativamente el desarrollo del negocio.

2.3.- Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.

ONLY APARTMENTS, S.A. publicó el 29 de septiembre de 2015 la información financiera del primer semestre de 2015, no auditada según se muestra a continuación:

- **Balance de Situación a 30 de junio de 2015**

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

Activo no corriente

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

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

En Inmovilizado intangible la variación correspondía a la activación del mencionado proyecto WEB 2.2.1, que fue realizado internamente en la empresa. Los desembolsos por desarrollos activados se justificaron debido a que, además de estar específicamente individualizados y coste establecido, la empresa tenía motivos fundados sobre su éxito técnico y su rentabilidad económica y comercial.

El detalle de los proyectos de la Compañía que forman parte de Inmovilizado Intangible son:

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	9/12/13	865,01	13,63	216,25	107,24	337,12
WEB OA 2.0 Fase 1.2	31/12/13	77,91	0	19,48	9,66	29,14
WEB OA 2.1.1	30/6/14	599,46	-	75,55	74,32	149,87
WEB OA 2.1.1 Fase 2	30/9/14	220,32	-	13,88	27,31	41,19
WEB OA 2.2 Fase 2	31/12/14	164,77	-	0	20,43	20,43
WEB OA 2.2.1 1T 2015	31/3/15	224,98	-	-	14,02	14,02
WEB OA 2.2.1 2T 2015	30/6/15	191,35	-	-	0	0
TOTAL		2343,80	13,63	325,16	252,98	591,77

Las restantes partidas de inmovilizado intangible correspondían a aplicaciones informáticas cuyo importe no había sufrido variación respecto a 31 de diciembre 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 correspondía principalmente a las cuentas a cobrar con la Hacienda Pública por ingresos a cuenta del Impuesto de Sociedades, IVA y Retenciones IRPF ya realizados.
- **Inversiones con empresas del grupo y asociadas:** Durante el semestre se cancelaron los préstamos existentes a 31 de diciembre de 2014 con las empresas asociadas Gouamp Group S.L. (accionista principal de Only-apartments y propiedad al 100%

de los Consejeros Delegados de la Sociedad) y Flatxino Immobilien GmbH (propiedad de los Consejeros Delegados de la Sociedad) por importe de 53.500€.

- **Efectivo y otros activos líquidos:** La Compañía tenía liquidez y seguía manteniendo fondos suficientes superiores a su punto de equilibrio, que le permite hacer frente a los distintos acreedores/proveedores sin ningún tipo de problema.

Patrimonio Neto

- La variación en el Patrimonio Neto se debía en su mayoría al resultado negativo acumulado durante este primer semestre del ejercicio, aunque también existían diferencias en la cuenta de reservas voluntarias.
- **Reservas voluntarias:** En la cuenta de reservas se contabilizó un aumento en las Reservas Voluntarias, debido al abono por parte de la Agencia Tributaria de los importes resultantes de las declaraciones complementarias del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2011 y 2012. Las mencionadas declaraciones reflejaban la deducción por innovación tecnológica. Dicho abono ha conllevado un aumento de las reservas voluntarias por 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

Este epígrafe no presenta variación respecto 31 de diciembre de 2014.

La Deuda con Empresas del Grupo, que aparece con signo negativo, correspondía al importe de la inversión realizada por la Compañía en el 100% de Only apartments Inc. (Estados Unidos).

Pasivo corriente

- **Deudas a Corto Plazo:** Reflejaba exclusivamente la deuda bancaria a corto plazo que disminuyó en 183.218,90€ respecto a fecha 31.12.2014 por el pago de las cuotas de este primer semestre de 2015.

- **Deudas a Corto Plazo empresas del grupo y asociadas:** El importe de la cuenta correspondía al préstamo por parte de la empresa Gouamp Group, SL de las acciones depositadas por la Compañía en el Proveedor de Liquidez. Goamp Group, S.L. es propiedad al cien por cien de los accionistas principales de Only-apartments, Don Alon Eldar y Doña Elisabet Cristiá.
- **Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:** Sufría una ligera variación respecto a 31 de diciembre de 2014. Su composición a 30 de junio de 2015 era (miles de euros) :
 - Proveedores empresas del Grupo (Only-apartments Inc.):
51,98
 - Acreeedores varios:
368,30
 - Administraciones públicas:
136,90

- **Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 30 de junio de 2015**

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

El importe neto de la cifra de negocios de la Compañía durante el primer semestre del ejercicio económico de 2015 fue de 1.979.741,21€. Analizando la evolución de las ventas durante el primer semestre, éstas sufrieron un ligero descenso respecto al mismo periodo del ejercicio anterior 2014 (2.121.232€), registrando una diferencia de 141.761€, lo que representaba una disminución del 6,7%. Como factor extraordinario, debe tenerse en cuenta que en la cifra de negocio 2015 no se incluían los

ingresos de gestión de los apartamentos situados en Berlín y propiedad de la compañía Flatxino Immobilien GmbH como sí sucedía en el año 2014. Actualmente ONLY APARTMENTS mantiene dichos apartamentos en su oferta de alquiler, pero ya no realiza las funciones de gestión (mantenimiento y limpieza, básicamente). Los importes percibidos por el servicio de gestión mencionado en el primer semestre de 2014 ascendieron a 30.000€ aproximadamente.

Actualizando dichos datos a la comparativa con el primer semestre de 2014, la diferencia en la cifra de negocio sería de cerca de 111.000€ aproximadamente, lo que supondría una disminución del 5% respecto al año anterior.

Las principales causas del estancamiento en la cifra de ventas se debieron principalmente a no poder generar más rendimiento del mismo número de propiedades existentes en la cartera con la plataforma a medio rendimiento, lo cual ha llevado a la Dirección de la Compañía a incorporar la plataforma de Migoa con el fin de potenciar la oferta y con ella el número de transacciones. Se espera que con la nueva plataforma que nace con la integración de MIGOA y la consiguiente entrada de más de 90.000 propiedades vacacionales en la cartera de productos como resultado de la integración de MIGOA, 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 no auditado a fecha 30/06/2015, podemos observar cómo a pesar que el Total de Ingresos no había sufrido modificaciones considerables, el EBITDA mostraba una pérdida de 303.390€, que se debía principalmente por el aumento de los Gastos de Personal, motivado por el reforzamiento del equipo técnico, del departamento de atención a clientes y del área de marketing.

En lo que se refiere al EBIT, a 30 de junio de 2015 se empezó 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. Las cifras presentadas a 30 de junio de 2015 no fueron objeto de revisión por los auditores externos de la Compañía.

Desde su incorporación en el MaB, la Compañía ha invertido los recursos aportados por las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio 2014 (con anterioridad a la incorporación) a la financiación de la filial

Only-apartments Inc (Miami) por importe de 382 miles de euros; al proyecto web por importe de 1.089 miles de euros; al márketing online por importe de 769 miles de euros; a comunicación y “branding” por importe de 75 miles de euros; a sufragar los gastos de su reorganización y preparación para la incorporación al mercado por 544 miles de euros; y a los costes directos de la incorporación al MaB por 120 miles de euros.

2.4.- Información respecto del grado de cumplimiento de las de provisiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficios antes de impuestos) incluidas en DAR Noviembre 2015.

Tras la formulación de cuentas realizadas por los respectivos Consejos de Administración de Only Apartments y de MIGOA, se adjunta el cierre provisional agregado del ejercicio 2015, pendiente de la revisión por parte de los auditores externos. De dicho cierre, y tal y como se puso de manifiesto en el Hecho Relevante de 8 de febrero de 2016, se desprenden las siguientes diferencias respecto de las provisiones incluidas en el Documento de ampliación de capital reducido (DAR) de Noviembre de 2015 (apartado 2.4):

EJERCICIO 2015	PREVISIÓN incluida en el DAR-Noviembre 2015	CIERRE PROVISIONAL	DIFERENCIA	% DIFERENCIA
Importe neto de la cifra de negocio	3.970,25	3.194,40	-775,85	-19,54%
Otros ingresos operativos	639,96	848,82	208,86	32,64%
Ingresos MIGOA	119,81	334,24	214,43	178,98%
Otros ingresos operativos MIGOA	0,00	42,77	42,77	
TOTAL INGRESOS	4.730,02	4.420,23	-309,79	-6,55%
EBITDA	-0,77	-1,02	-0,25	32,47%

(importes en miles de euros)

El total de ingresos y el EBITDA han sido inferiores a la previsión incluida en el DAR publicado en noviembre de 2015, básicamente por el retraso en la finalización de la fase 1 de la integración de las plataformas de MIGOA y Only-apartments.

Dicha integración ha sido validada a finales de enero de 2016. El retraso ha supuesto la asunción de mayores costes informáticos y la ralentización de la contratación en los meses de noviembre y diciembre, por una menor presión en la presencia on line de la Compañía.

La integración de la oferta de Migoa en la oferta actual de Only-apartments permite ampliar sustancialmente la tipología de apartamentos y destinos triplicando la oferta que hasta la fecha comercializaba Only apartments.

Only apartments tiene una fuerte política comercial basada en una presencia significativa en los buscadores de internet, mientras que Migoa ha centrado su estrategia en el desarrollo de una potente herramienta, con una baja la presencia en la red.

2.5.- Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación

La compra de Professional Holiday Rentals, S.L. firmada el 6 de julio de 2015 marca de modo sustancial la evolución posterior a 30 de junio de 2015. Tras un período de migración de su plataforma tecnológica a la plataforma de MIGOA, proceso que concluyó durante el mes de enero 2016, la Compañía ha iniciado una segunda fase de migración que permitirá unificar la extranet y la funcionalidad de multipropiedad.

La culminación del proceso de integración tras los retrasos ocurridos, se espera que concluya en el mes de mayo de 2016, permitiendo a la Compañía dotarse de unas funcionalidades, capacidades y oferta muy competitivas en el mercado de alquiler de corta duración, ya sea en entornos urbanos como vacacionales.

A 31 de diciembre de 2015 el total de ingresos de la Compañía (integrando MIGOA) alcanzó la cifra de 4,4 millones de euros. El EBITDA a 31 de diciembre de 2015, se ha situado en negativo por 1.018 miles de euros. Las cifras a 31 de diciembre de 2015 están pendientes de ser revisadas por los auditores de la Compañía.

2.6.- Información pública disponible: mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información periódica y relevante publicada desde su incorporación al Mercado.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 7/2016 sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, toda la información periódica y relevante desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil para Empresas en Expansión está disponible en la página web de la Sociedad (<http://www.only-apartments.es>), así como en la página web del Mercado Alternativo Bursátil (<http://www.bolsasymercados.es/mab>), donde además se puede encontrar la información relativa a la Compañía y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 7/2016, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de ONLY APARTMENTS.

3.- INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1.- Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 25 de noviembre de 2015 acordó ampliar el capital social de la sociedad en doce mil quinientos euros (12.500,00 euros), mediante aportaciones no dinerarias, no dando lugar a derecho de suscripción preferente. A tal efecto, se emitieron 125.000 nuevas acciones de 0,10.- € de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 2.-€ por cada acción, por lo que el tipo de emisión es de 2,10.-€ por acción. El importe efectivo de la

ampliación de capital asciende a doscientos sesenta y dos mil quinientos (262.500,00€).

Asimismo la Junta General de Accionistas, por unanimidad de los presentes, acordó solicitar la incorporación de los títulos en el MAB de las 125.000 acciones emitidas en la ampliación de capital no dineraria referida.

La aportación no dineraria de la presente ampliación de capital corresponde al primer pago acciones contemplado para la compraventa de la totalidad de las participaciones PROFESSIONAL HOLIDAY RENTAL, S.L. (Migoa), valoradas en 1.600.000 euros más un complemento de precio de 100.000 euros. En concreto, la adquisición de las 6.226 participaciones de Migoa se articuló en tres pagos referenciados a la culminación de los procesos de migración, integración y unificación de las plataformas tecnológicas, según se detalla en el apartado 2.1 del presente documento.

Para poder acordar tal ampliación de capital no dineraria ONLY APARTMENTS, S.A. solicitó ante el Registro Mercantil de Barcelona que procediese a la designación de un experto independiente para la elaboración de un informe sobre la aportación no dineraria, en los términos y a los efectos previstos en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital).

El Registro Mercantil de Barcelona nombró a Don José Luis Morales Morales, ROAC nº 04368, como experto independiente que elaboró el informe referido a la valoración de la aportación no dineraria y supresión del derecho de suscripción preferente, librado en fecha 5 de octubre de 2015 y depositado en el Registro Mercantil. El Informe de los Administradores referido al canje de acciones y el Informe del Experto Independiente se adjuntan como Anexo 2 del presente Documento.

Las 125.000 acciones son de nueva creación y han sido suscritas en un 100% por las siguientes personas:

- Josep Oriol Blasco Viu suscribe 37.850 acciones.
- José Luis Hernández Taberner suscribe 6.024 acciones.
- Anton Urievich Malinovskiy suscribe 9.036 acciones.
- Nuroa Internet, S.L. suscribe 22.788 acciones.
- Antonio Pàmies Pla suscribe 17.448 acciones.
- Albert Armengol Bertroli suscribe 1.715 acciones.

- Marco Corradino suscribe 2.830 acciones.
- José Félix Ruiz Cámara suscribe 2.830 acciones.
- José Luis Roselló Menasanch suscribe 2.830 acciones.
- Sajama Invest, S.L. suscribe 21.649 acciones.

El 25 de noviembre de 2015, fecha de la Junta General antes mencionada, el capital de ONLY APARTMENTS, S. A. ascendía a setecientos setenta y cuatro mil cuatrocientos seis euros (774.406.- €) dividido en 7.744.060 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una.

Posteriormente, de acuerdo con el Documento de Ampliación de Noviembre de 2015 (DAR Noviembre 2015), el día 27 de noviembre se inició el periodo de suscripción de la ampliación de capital dineraria acordada por el Consejo de Administración de fecha 27 de octubre de 2015, en virtud de la autorización recibida de la Junta General de Accionistas celebrada el día 19 de mayo de 2014. Ésta consistía en la emisión de un máximo de 1.548.812 acciones, de 0,10 euros de valor nominal cada una y una prima de emisión por acción de 1,40 euros, la cual fue suscrita completamente (HR 29-12-2015).

Con todo, tras la ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias objeto del presente DAR (125.000 acciones, de 0,10 euros de valor nominal cada una) y la suscripción completa de la ampliación de capital dineraria recogida e el DAR de Noviembre de 2015 (1.548.812 acciones, de 0,10 euros de valor nominal cada una), el capital social de la sociedad queda fijado en novecientos cuarenta y un mil setecientos ochenta y siete con veinte euros (941.787,20.-€), representado por 9.417.872 acciones de 0,10 euros de nominal cada una, totalmente suscrito y desembolsado.

3.2.- Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

No aplica.

3.3.- En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

No aplica.

3.4.- Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española, en concreto, en las disposiciones del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y 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, así como en sus respectivas normas de desarrollo que sean de aplicación.

Todas las acciones, incluidas las que se emitan con ocasión de la ampliación de capital, son ordinarias y confieren a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las anteriores circulantes.

Las acciones de nueva emisión están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se inscribirán en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones están denominadas en euros.

3.5.- En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-EE.

Los nuevos accionistas, de acuerdo con la obligación que asumieron en la Escritura de 6 de julio de 2015, cláusula TERCERA apartado 3.1.4.a, del contrato referido de compraventa de participaciones de MIGOA, no podrán transmitir ni gravar las acciones representativas de capital social de ONLY que han suscrito en la proporción y el plazo que se indica en este acuerdo.

Dicha prohibición de disponer y gravar tales acciones afecta al número de acciones y durante el plazo que se indica a continuación:

- El 33% de las acciones que percibe cada uno de los siguientes accionistas, durante 12 meses, esto es hasta el 6 de julio de 2016, según lo siguiente:

- Josep Oriol Blasco Viu: 12.491.
- José Luis Hernández Taberner: 1.988.
- Anton Urievich Malinovskiy: 2.982.
- Nuroa Internet, S.L.: 7.520.
- Antonio Pàmies Pla: 5.758.
- Albert Armengol Bertroli: 566.
- Marco Corradino: 934.
- José Félix Ruiz Cámara: 934.
- José Luis Roselló Menasanch: 934.
- Sajama Invest, S.L.: 7.144.

-El 33% de las acciones que percibe cada uno de los siguientes accionistas, durante 18 meses, esto es hasta el 6 de enero de 2017, según lo siguiente:

- Josep Oriol Blasco Viu: 12.491.
- José Luis Hernández Taberner: 1.988.
- Anton Urievich Malinovskiy: 2.982.
- Nuroa Internet, S.L.: 7.520.
- Antonio Pàmies Pla: 5.758.
- Albert Armengol Bertroli: 566.
- Marco Corradino: 934.
- José Félix Ruiz Cámara: 934.
- José Luis Roselló Menasanch: 934.
- Sajama Invest, S.L.: 7.144.

-El 33% de las acciones que percibe cada uno de los siguientes accionistas, durante 24 meses, esto es hasta el 6 de julio de 2017, según lo siguiente:

- Josep Oriol Blasco Viu: 12.491.
- José Luis Hernández Taberner: 1.988.
- Anton Urievich Malinovskiy: 2.982.
- Nuroa Internet, S.L.: 7.520.
- Antonio Pàmies Pla: 5.758.
- Albert Armengol Bertroli: 566.

- Marco Corradino: 934.
- José Félix Ruiz Cámara: 934.
- José Luis Roselló Menasanch: 934.
- Sajama Invest, S.L.: 7.144.

Se hace constar que las 125.000 acciones emitidas a consecuencia de la ampliación de capital no dineraria acordada, corresponden al pago íntegro del primer plazo del precio de las participaciones transmitidas de acuerdo con la citada Escritura de compraventa de 6 de julio de 2015, protocolo 1120 del Notario Don Juan Francisco Bages Ferrer.

4.- OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Según se informó en el Hecho Relevante publicado el 1 de diciembre de 2015, la Junta General de Accionistas celebrada el 25 de noviembre de 2015 aprobó ampliar el Consejo de Administración a un total de 5 miembros, y nombrar como Consejero independiente a D. Jaume Buxó Clos.

D. Jaime Buxó Clos es un experto en turismo y hotelería internacional, actualmente es Director General de Desarrollo de Negocio de Barceló Hotels & Resorts, habiendo sido Consejero- Director General de Occidental Hotels & Resorts en los últimos cinco años. Profundo conocedor de las dinámicas comerciales y de distribución de los mercados turísticos y el negocio Hotelero. Se formó en España, Suiza y EEUU, con un Master en Business Administration por la ESCP Europe.

5.- ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1.- Información relativa al Asesor Registrado

ONLY APARTMENTS, S.A. firmó el 28 de abril de 2014 un contrato con **eSTRATELIS Advisors S.L.** como Asesor Registrado, cumpliendo así el requisito que establece la Circular 6/2016 del MAB. En dicha Circular se recoge la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de

incorporación al MAB para Empresas en Expansión y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en dicho mercado.

ONLY APARTMENTS, S.A. y **eSTRATELIS Advisors, S.L.** declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado, descrito en el presente apartado.

eSTRATELIS Advisors, S.L. fue autorizado por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 31 de julio de 2012, según se establece en la Circular MAB 8/2016, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

eSTRATELIS Advisors, S.L. se constituyó en Barcelona el día 9 de julio de 2010, por tiempo indefinido, y está debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 42.220, Folio 3, Hoja Nº B-404.536, con C.I.F. B-65382061, y domicilio social en Rambla de Catalunya 135, Barcelona.

eSTRATELIS Advisors, S.L. y sus profesionales tienen experiencia dilatada en todo lo referente a los mercados de valores y operaciones de capital. El grupo de profesionales de **eSTRATELIS Advisors, S.L.** que presta el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo multidisciplinar que asegura la calidad y rigor en la prestación del servicio.

5.2.- En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora.

El proceso de realización de ampliaciones de capital no dinerarias con renuncia a los derechos preferentes de suscripción requiere, de acuerdo a la Ley de Sociedades de Capital, del preceptivo informe realizado por un experto independiente nombrado por el Registro Mercantil. Dicho informe se adjunta como anexo 2 al presente Documento de Ampliación Reducido y se refiere al siguiente:

Informe de experto independiente relativo a la aportación no dineraria en el supuesto del artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital.

El informe ha sido elaborado por Don José Luis Morales Morales, ROAC nº 04368.

5.3.- Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado

Además de eSTRATELIS, como Asesor Registrado, han colaborado los siguientes asesores:

Estudio Legal Inley, S.L.P., ha prestado sus servicios como asesor legal en el proceso de ampliación de capital.

ANEXO 1: Cuentas Anuales Auditadas correspondientes al ejercicio 2014.



ONLY APARTMENTS, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión
correspondientes al ejercicio 2014
junto con el informe de auditoría
independiente de cuentas anuales

ONLY APARTMENTS, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión
correspondientes al ejercicio 2014
junto con el informe de auditoría independiente
de cuentas anuales

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2014:

Balances al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2014 y 2013

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2014 y 2013

Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2014 y 2013

Memoria del ejercicio 2014

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2014



ONLY APARTMENTS, S.A.

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

Informe de auditoría independiente de cuentas anuales

A los accionistas de **ONLY APARTMENTS, S.A.**

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad **ONLY APARTMENTS, S.A.**, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **ONLY APARTMENTS, S.A.**, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

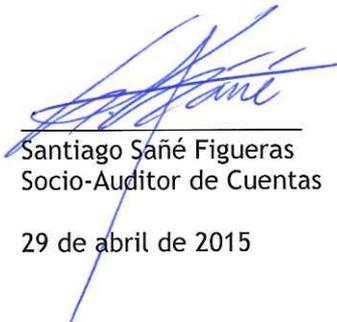
Opini3n

En nuestra opini3n, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situaci3n financiera de la sociedad **ONLY APARTMENTS, S.A.** a 31 de diciembre de 2014, as3 como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de informaci3n financiera que resulta de aplicaci3n y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gesti3n adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situaci3n de la sociedad, la evoluci3n de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la informaci3n contable que contiene el citado informe de gesti3n concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificaci3n del informe de gesti3n con el alcance mencionado en este mismo p3rrafo y no incluye la revisi3n de informaci3n distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

BDO Auditores, S.L.



Santiago Sañé Figueras
Socio-Auditor de Cuentas

29 de abril de 2015



ONLY APARTMENTS, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2014

ONLY APARTMENTS, S.A.**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DE 2013**

(Expresados en euros)

ACTIVO		31/12/2014	31/12/2013
ACTIVO NO CORRIENTE		2.261.844,98	1.268.772,65
Inmovilizado intangible	Nota 5	1.619.915,31	976.250,49
Desarrollo		1.588.688,10	929.295,32
Patentes, licencias, marcas y similares		625,50	706,31
Aplicaciones informáticas		30.601,71	46.248,86
Inmovilizado material	Nota 6	140.978,04	158.461,59
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		140.978,04	158.461,59
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		382.198,37	-
Instrumentos de patrimonio	Nota 11	82,37	-
Créditos a empresas	Notas 8.2 y 19.1	382.116,00	-
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8.2	606,68	623,43
Otros activos financieros		606,68	623,43
Activos por impuesto diferido	Nota 15	118.146,58	133.437,14
ACTIVO CORRIENTE		2.658.792,33	1.738.206,93
Existencias		1.050,00	1.462,95
Anticipos a proveedores	Nota 8.2	1.050,00	1.462,95
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		687.318,84	312.862,61
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 8.2	10.689,19	8.960,96
Clientes empresas del grupo y asociadas	Notas 8.2 y 19.1	67.208,47	-
Activos por impuesto corriente	Nota 15	428.534,22	222.501,27
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15	180.886,96	81.400,38
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		28.500,00	-
Créditos a empresas	Nota 8.2	28.500,00	-
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 8.2	829.634,76	4.161,01
Créditos a empresas		25.000,00	-
Otros activos financieros		804.634,76	4.161,01
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8.1	1.112.288,73	1.419.720,36
Tesorería		925.088,73	1.269.720,36
Otros activos líquidos equivalentes		187.200,00	150.000,00
TOTAL ACTIVO		4.920.637,31	3.006.979,58

ONLY APARTMENTS, S.A.**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DE 2013**

(Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		31/12/2014	31/12/2013
PATRIMONIO NETO		2.864.386,94	928.121,21
Fondos propios	Nota 13	2.864.386,94	928.121,21
Capital	Nota 13.1	774.406,00	503.006,00
Capital escriturado		774.406,00	503.006,00
Prima de emisión	Nota 13.2	3.148.240,00	-
Reservas	Nota 13.3	(14.951,26)	156.610,76
Legal y estatutarias		27.451,65	601,20
Otras Reservas		(42.402,91)	156.009,56
(Acciones y participaciones en patrimonio propios)	Nota 13.4	(173.600,00)	-
Resultado del ejercicio		(869.707,80)	268.504,45
PASIVO NO CORRIENTE		901.333,91	1.238.306,80
Deudas a largo plazo	Nota 9.1	899.677,33	1.236.225,91
Deudas con entidades de crédito		899.677,33	1.236.225,91
Pasivos por impuesto diferido	Nota 15	1.656,58	2.080,89
PASIVO CORRIENTE		1.154.916,46	840.551,57
Deudas a corto plazo	Nota 9.1	352.426,11	329.631,71
Deudas con entidades de crédito		352.343,74	329.631,71
Otros pasivos financieros		82,37	-
Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo	Notas 9.1 y 19.1	224.595,00	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		577.895,35	510.919,86
Proveedores	Nota 9.1	48,40	21.788,57
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Notas 9.1 y 19.1	12.977,67	2.878,53
Acreeedores varios	Nota 9.1	410.609,69	382.360,92
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 9.1	19.308,75	4.934,34
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15	134.950,84	98.957,50
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		4.920.637,31	3.006.979,58

ONLY APARTMENTS, S.A.**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013**
(Expresadas en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		2014	2013
Importe neto de la cifra de negocio	Nota 21	3.854.172,77	4.255.506,20
Prestaciones de servicios		3.854.172,77	4.255.506,20
Trabajos realizados por la empresa para su activo	Nota 5	984.554,85	942.922,16
Gastos de personal		(1.949.172,92)	(1.698.785,78)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.544.398,13)	(1.317.137,95)
Cargas sociales	Nota 16.a	(404.774,79)	(381.647,83)
Otros gastos de explotación		(3.394.025,52)	(3.267.329,42)
Servicios exteriores		(3.379.430,13)	(3.236.464,77)
Tributos		(2.874,13)	(6.972,59)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(11.721,26)	-
Otros gastos de gestión corriente		-	(23.892,06)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	(380.364,77)	(64.619,26)
Otros resultados		(5.040,02)	(1.772,94)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(889.875,61)	165.920,96
Ingresos financieros		5.672,29	18.845,98
Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas		5.618,79	2.782,19
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		53,50	16.063,79
Gastos financieros		(77.387,94)	(86.301,80)
Por deudas con terceros		(77.387,94)	(86.301,80)
Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros		-	57.316,69
Resultados por enajenaciones y otras		-	57.316,69
RESULTADO FINANCIERO		(71.715,65)	(10.139,13)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(961.591,26)	155.781,83
Impuesto sobre beneficios	Nota 15	91.883,46	112.722,62
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(869.707,80)	268.504,45
RESULTADO DEL EJERCICIO		(869.707,80)	268.504,45

ONLY APARTMENTS, S.A.**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013**

(Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Total
SALDO, FINAL DEL AÑO 2012	3.006,00	-	(199.241,47)	-	1.127.352,23	931.116,76
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	268.504,45	268.504,45
Operaciones con socios o propietarios	500.000,00	-	-	-	-	500.000,00
Aumentos de capital	500.000,00	-	-	-	-	500.000,00
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	355.852,23	-	(1.127.352,23)	(771.500,00)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	355.852,23	-	(1.127.352,23)	(771.500,00)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2013	503.006,00	-	156.610,76	-	268.504,45	928.121,21
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(869.707,80)	(869.707,80)
Operaciones con socios o propietarios	271.400,00	3.148.240,00	(440.066,47)	(173.600,00)	-	2.805.973,53
Aumentos de capital	271.400,00	3.148.240,00	(434.249,72)	-	-	2.985.390,28
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(5.816,75)	(173.600,00)	-	(179.416,75)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	268.504,45	-	(268.504,45)	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	268.504,45	-	(268.504,45)	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	774.406,00	3.148.240,00	(14.951,26)	(173.600,00)	(869.707,80)	2.864.386,94

ONLY APARTMENTS, S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013**

(Expresados en euros)

	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(761.654,04)	(235.561,87)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(961.591,26)	155.781,83
Ajustes al resultado	460.249,69	132.075,08
Amortización del inmovilizado	380.364,77	64.619,26
Ingresos financieros	(5.672,29)	(18.845,98)
Gastos financieros	77.387,94	86.301,80
Otros ingresos y gastos	8.169,27	-
Cambios en el capital corriente	(89.313,58)	219.257,74
Existencias	412,95	7.946,21
Deudores y otras cuentas a cobrar	(156.702,02)	(64.807,83)
Acreedores y otras cuentas a pagar	66.975,49	276.119,36
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(170.998,89)	(742.676,52)
Pago de intereses	(77.387,94)	(86.301,80)
Cobro de intereses	5.672,29	18.845,98
Pagos por impuesto sobre beneficios	(99.283,24)	(675.220,70)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(2.242.701,41)	(566.731,62)
Pagos por inversiones	(2.242.701,41)	(1.008.684,61)
Empresas del grupo y asociadas	(410.698,37)	-
Inmovilizado intangible	(995.061,49)	(962.922,16)
Inmovilizado material	(11.484,55)	(45.762,45)
Otros activos financieros	(825.457,00)	-
Cobros por desinversiones	-	441.952,99
Empresas del grupo y asociadas	-	30.000,00
Otros activos financieros	-	411.952,99
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	2.696.923,82	808.183,66
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	3.010.678,00	500.000,00
Emisión de instrumentos de patrimonio	2.985.390,28	500.000,00
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	(19.621,00)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	44.908,72	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(313.754,18)	1.079.683,66
Emisión	82,37	1.700.000,00
Deudas con entidades de crédito	-	1.700.000,00
Otras	82,37	-
Devolución y amortización de	(313.836,55)	(620.316,34)
Deudas con entidades de crédito	(313.836,55)	(605.142,38)
Otras	-	(15.173,96)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-	(771.500,00)
Dividendos	-	(771.500,00)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(307.431,63)	5.890,17
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.419.720,36	1.413.830,19
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	1.112.288,73	1.419.720,36

ONLY APARTMENTS, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2014

NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD

a) Constitución y Domicilio Social

ONLY APARTMENTS, S.A. (en adelante "la Sociedad"), fue constituida en Barcelona el ejercicio 2006. Su domicilio social se encuentra en Av Drassanes, 6-8, 15 de Barcelona.

En escritura de 23 de mayo de 2014 la Sociedad ha cambiado su denominación social de **RESERVATIONS BOOKINGS BCN, S.L.** a la actual.

El ejercicio 2014, es el primero que las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

b) Actividad

La actividad principal desarrollada por la sociedad es la explotación de apartamentos privados y propios a través de agencia o empresa organizada.

Only-Apartments está especializada en el alquiler online de apartamentos de calidad para estancias cortas y actúa como intermediario directo entre propietario y viajero. Ofrece una amplia gama de más de 30.000 apartamentos en 2.000 destinos, 109 países y en 25 idiomas.

Los propietarios de viviendas tanto particulares como profesionales (agencias, aparthoteles, etc.) tienen la posibilidad de listar sus alojamientos privados para el alquiler a corto plazo de forma gratuita. El sitio web especifica claramente los precios, fechas disponibles y las condiciones de alquiler para el cliente. Los viajeros pueden hacer las reservas al instante. Se establece una comisión por cada reserva del 18% del precio total que paga el viajero en nuestros principales 20 destinos y 15% en el resto del mundo.

Only-apartments, S.A. es propiedad en un 63,62% de la sociedad Gouamp Group S.L. domiciliada en calle Blasco de Garay, 79 de Barcelona y el restante es de inversores que han adquirido parte de las acciones de la compañía en el MAB.

Por otro lado Only-apartments es propietaria del 100% de la compañía norteamericana Only-apartments inc. Fundada el año 2014 y domiciliada en Coral Gables, Florida, cuya actividad principal es la captación de propiedades y abrir mercado en el continente Americano.

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, se indicará para simplificar "ejercicio 2014".

c) Régimen Legal

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades de Capital.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2014 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

b) Principios Contables Aplicados

Las cuentas anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

c) Moneda de Presentación

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales se presentan expresadas en euros.

d) Aspectos Críticos de la Valoración y Estimación de la Incertidumbre

No existen incertidumbres significativas ni aspectos acerca del futuro que puedan llevar asociado un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente.

Las pérdidas incurridas en el ejercicio 2014 que ascienden a 869.707,80 euros no suponen ningún riesgo para la continuidad de la Sociedad. Dichas pérdidas se deben a la inversión realizada para su posicionamiento en el sector y están contempladas en el plan de negocio elaborado por los Administradores de la Sociedad. El mencionado plan de negocio contempla la suficiente generación de beneficios en ejercicios futuros.

Desde su creación, hace 9 años, Only Apartments ha experimentado un crecimiento orgánico debido a la situación del mercado de apartamentos turísticos y su evolución a lo largo del último decenio. A partir de 2013 los esfuerzos de la compañía tienen que ir hacia el enfrentamiento directo con el mercado y la consecución de unos objetivos claros para poder llegar a ser una de las empresas de referencia en el mercado a través de la planificación de acciones y estrategias claras a corto, medio y largo plazo.

Con la entrada de nuevos “players” la compañía trabaja desde el año 2013 para hacerse un espacio entre las grandes empresas del sector, para eso necesita una fuerte inversión en Marketing acompañada de importantes mejoras tecnológicas.

Está previsto que la financiación obtenida con la salida al MAB sirviera para estos dos objetivos a pesar de una pérdida de beneficio económico temporal para recuperarlo y aumentarlo en años futuros.

Only Apartments tiene que evolucionar en el mercado de apartamentos turísticos y colocarse como un referente en el sector. Para poder llegar a este objetivo tiene que alejarse de la concepción (a todos los niveles de la estructura empresarial) de empresa local y evolucionar a un 2º nivel como compañía y competir de manera clara con las empresas que en los últimos años han crecido a nivel internacional.

El entorno competitivo en el cual se encuentra la empresa tiene que ser visto como un estímulo al crecimiento, al conocimiento de los propios puntos fuertes y después de su análisis a promocionar y seguir la estrategia de Marketing conveniente, aplicándola a todos los canales, existentes y futuros, que utiliza Only Apartments. Los objetivos estratégicos del departamento de Marketing para conseguir el crecimiento previsto son los siguientes:

-Posicionamiento de Marca

El proceso de crecimiento de la empresa tiene que pasar forzosamente por un incremento del reconocimiento de marca dentro del sector turístico en general y de los apartamentos turísticos en particular. La Marca tiene que conseguir transmitir a todos los niveles (desde la imagen hasta la usabilidad pasando por la información presente en la web) los valores que puede aportar a los clientes (valores que se han analizado anteriormente) y sus ventajas competitivas en el competitivo entorno de los apartamentos turísticos. Con el tiempo los clientes tienen que reconocer claramente las ventajas que conlleva utilizar Only Apartments y reconocerla claramente en el sector. El proceso de Branding tiene el propósito de ayudar a la consecución de este posicionamiento y la estrategia global de Marketing tiene que conseguir que la empresa consiga hacerse con un posicionamiento claro y fuerte

- Incremento del número de visitas y su posterior repercusión en las ventas/ingresos

Para el posicionamiento de Only Apartments se entiende que debemos conseguir un aumento del número de usuarios y visitas que acceden a la web, para así conseguir:

- Incremento del número de reservas
- Incremento del Ratio de Conversión
- Incremento de la facturación
- Posicionamiento en los mercados claves
- Introducción de la empresa en los mercados emergentes
- Aumentar el número de canales de promoción

Hay que recordar siempre que Only Apartments tiene dos tipos de clientes: los viajeros y los propietarios. Todos los objetivos de Marketing tienen que tener en consideración ambos clientes y ver en el detalle como aplicar la estrategia a cada uno de ellos

La otra parte esencial en cuanto a crecimiento se refiere, es el proceso de captación de más apartamentos, del cual hay dos elementos que van a jugar un papel importantísimo para el crecimiento de la cartera de productos de la empresa y que tienen una fuerte componente tecnológica:

-Integraciones B2B

A través de integraciones XML con proveedores de producto a nivel internacional, Only Apartments puede llegar a disponer de una cartera de producto nuevo y de manera inmediata que sin el uso de esta integración no podría ser tan rápido. La posibilidad de poder importar producto a través de estos canales B2B (especialmente un producto más estándar y especializado, como los Aparthoteles) facilita el crecimiento de la empresa y al mismo tiempo evita gastar unos recursos (humanos, de tiempo y económicos) muy elevados. Al mismo tiempo pueden ser el primer paso para después poder empezar un proceso, más gradual, de captación y contratación directa de los mismos apartamentos.

-Channel Managers

Su primera función es la de facilitar la gestión de precios y disponibilidades para los propietarios y consecuentemente permitir a los canales online (como Only Apartments) de poder disponer de unos precios competitivos y disponibilidades en tiempo real y constantemente actualizadas. El valor añadido de estos canales es que dan la posibilidad de captación de nuevos propietarios: la facilidad de gestión de su producto (hay que recordar que la mayoría de los propietarios no son profesionales del sector turístico), sobretodo de la disponibilidad, hace que los propietarios quieran publicar sus apartamentos en canales que disponen de estas integraciones.

e) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2014 las correspondientes al ejercicio anterior. Debido a que en el ejercicio 2013 se formularon cuentas anuales abreviadas y que el ejercicio 2014 se han formulado cuentas anuales normales, se han adaptado las cifras comparativas del ejercicio 2013 al modelo normal para que las partidas de ambos ejercicios sean comparables y homogéneas.

f) Agrupación de Partidas

A efectos de facilitar la comprensión del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

g) Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad. En las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en las mismas, y que, básicamente se refieren a la evaluación de las pérdidas por deterioro de determinados activos, a la vida útil de los activos no corrientes y a la probabilidad de ocurrencia de provisiones.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios. En tal caso, ello se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

Las propuestas de distribución del resultado de los ejercicios 2014 y 2013, formuladas por el Consejo de Administración, son las que se muestran a continuación, en euros:

	2014	2013
Base de reparto:		
Pérdida obtenida en el ejercicio	(869.707,80)	268.504,45
Distribución a:		
Reserva legal	-	26.850,45
Reservas voluntarias	-	241.654,00
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(869.707,80)	-
	(869.707,80)	268.504,45

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2014, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado Intangible

Los bienes comprendidos en el inmovilizado intangible se valoraran por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, minorado por la correspondiente amortización acumulada, en el caso de que tengan vida útil definida, y por las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado.

Gastos de desarrollo

Los gastos de investigación se reconocen como gastos del ejercicio en el que se incurren.

Los gastos de desarrollo activados están específicamente individualizados por proyectos y su coste está claramente establecido para que pueda ser distribuido en el tiempo. Asimismo, la Dirección de la Sociedad tiene motivos fundados del éxito técnico y de la rentabilidad económico-comercial de dichos proyectos.

Los gastos de desarrollo que figuran en el activo se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 25% anual.

En el momento en que existen dudas razonables sobre el éxito técnico o la rentabilidad económico-comercial de un proyecto, los importes registrados en el activo correspondientes al mismo, se imputan directamente a pérdidas del ejercicio.

Propiedad Industrial

Corresponde a los gastos de desarrollo capitalizados para los que se ha obtenido la correspondiente patente o similar, e incluyen los costes de registro y formalización de la propiedad industrial, así como los costes de adquisición a terceros de los derechos correspondientes.

Se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 10% anual y son objeto de corrección valorativa por deterioro.

Aplicaciones Informáticas

Las licencias para aplicaciones informáticas adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas.

Las aplicaciones informáticas, se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 25 - 33% anual.

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas incurridos durante el ejercicio se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

b) Inmovilizado Material

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Otras instalaciones	5-10	10 - 20
Mobiliario	5-12,5	8 - 20
Equipos informáticos	12,5-25	4-8
Elementos de transporte	10-25	4-10

Las inversiones realizadas por la Sociedad en locales arrendados, que no son separables del activo arrendado, se amortizan en función de su vida útil que se corresponde con la menor entre la duración del contrato de arrendamiento incluido el periodo de renovación cuando existen evidencias que soportan que la misma se va a producir, y la vida económica del activo.

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

c) Arrendamientos y Otras Operaciones de Carácter Similar

La Sociedad clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

Los gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

d) Instrumentos Financieros

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los instrumentos financieros utilizados por la Sociedad, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

Préstamos y Partidas a Cobrar y Débitos y Partidas a Pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo.

Débitos y Partidas a Pagar

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría, se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La pérdida por deterioro del valor de préstamos y cuentas a cobrar, corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro de deudores al 31 de diciembre de 2014, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento

Corresponden, básicamente, a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor del activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

Inversiones en el Patrimonio de Empresas del Grupo

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

El importe de la corrección valorativa se determina como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración la parte proporcional del patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que corresponden a elementos identificables en el balance de la participada.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Baja de Activos Financieros

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Baja de Pasivos Financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

Fianzas Entregadas

Las fianzas entregadas por arrendamientos operativos se valoran por el importe desembolsado.

e) Existencias

Las existencias corresponden íntegramente a anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros y se valoran por su coste.

f) Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran contablemente por su contravalor en euros, utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se realizan.

Al cierre de cada ejercicio, las partidas monetarias se valoran aplicando el tipo de cambio a la fecha de cierre. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originan en este proceso, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

g) Impuesto sobre Beneficios

El Impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, en función de donde se encuentran registradas las ganancias o pérdidas que lo han originado. El impuesto sobre beneficios de cada ejercicio recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede.

El importe por impuesto corriente es la cantidad a satisfacer por la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal, generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, según corresponda.

Los activos por impuesto diferido se reconocen únicamente en la medida en que resulta probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

En cada cierre de balance se analiza el valor contable de los activos por impuestos diferidos registrados, y se realizan los ajustes necesarios en la medida en que existan dudas sobre su recuperabilidad fiscal futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

h) Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

i) Transacciones con Partes Vinculadas

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

j) Estados de Flujos de Efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

Efectivo o Equivalentes: el efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la tesorería de la Sociedad, son convertibles en efectivo, tienen vencimientos iniciales no superiores a tres meses y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Flujos de Efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de Explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de Inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de Financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2014, es el siguiente:

	31/12/2013	Altas	31/12/2014
Coste:			
Desarrollo	942.922,16	984.554,85	1.927.477,01
Propiedad industrial	808,10	-	808,10
Aplicaciones informáticas	79.518,66	10.506,64	90.025,30
	1.023.248,92	995.061,49	2.018.310,41
Amortización Acumulada:			
Desarrollo	(13.626,84)	(325.162,07)	(338.788,91)
Propiedad industrial	(101,79)	(80,81)	(182,60)
Aplicaciones informáticas	(33.269,80)	(26.153,79)	(59.423,59)
	(46.998,43)	(351.396,67)	(398.395,10)
Inmovilizado Intangible, Neto	976.250,49	643.664,82	1.619.915,31

Las altas del coste activado en 2014 corresponden a los trabajos de Creación y Desarrollo de una nueva Plataforma y Portal web del Proyecto Web OA 2.0 realizados por el propio personal de la empresa y otros gastos externos.

La inversión se comienza a realizar en el 2013. Es un plan con dos grandes fases:

Fase 1) Transformación de la arquitectura hacia una plataforma ecommerce con las siguientes características:

- modelización mediante programación a objetos de negocio ya que se provenía de una arquitectura sobre base de datos.
- aplicaciones con capas diferenciadas: Frontend para la lógica comercial, de experiencia de usuario y conversión del tráfico, Backend para las reglas de negocio y base de datos para las relaciones.
- con APIs de conexión entre aplicaciones internas y externas. Estas últimas son proveedores de producto y vendedores del mismo.

Esta fase va desde enero 2013 hasta julio del 2014.

Fase 2) Implementación de algoritmos de recomendación. Para ello de debe preparar la plataforma previamente con el fin de captar y medir todas las variables sobre las que luego se codifican los algoritmos.

- Se debe tratar estadísticamente la información para el diseño de los algoritmos. Estos han de ser expertos. es decir, aprender de si mismos retroalimentándose con sus propios resultados.
- Programación de las ecuaciones en el Backend y la interacción del usuario en el Frontend.

Esta fase va de julio del 2014 a diciembre del 2015.

A nivel de negocio se persiguen los siguientes principales objetivos, entre muchos otros:

- Adquisición masiva de apartamentos de plataformas intermediarias, pasando a gestionar de 25mil apartamentos aproximadamente actuales a cientos de miles.
- Venta de nuestro producto por terceros, tanto en cobranding como en marca blanca.
- Incremento notable de la conversión para un mismo tráfico adquirido

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2013, es el siguiente:

	31/12/2012	Altas	31/12/2013
Coste:			
Desarrollo	-	942.922,16	942.922,16
Propiedad industrial	808,10	-	808,10
Aplicaciones informáticas	59.518,66	20.000,00	79.518,66
	60.326,76	962.922,16	1.023.248,92
Amortización Acumulada:			
Desarrollo	-	(13.626,84)	(13.626,84)
Propiedad industrial	-	(101,79)	(101,79)
Aplicaciones informáticas	(8.871,23)	(24.398,57)	(33.269,80)
	(8.871,23)	(38.127,20)	(46.998,43)
Inmovilizado Intangible, Neto	51.455,53	924.794,96	976.250,49

Las altas del coste activado en 2013 correspondían a los trabajos de Creación y Desarrollo de una nueva Plataforma y Portal web del Proyecto Web OA 2.0 realizados por el propio personal de la empresa y otros gastos externos tal y como se indica anteriormente.

Los importes activados en el epígrafe de desarrollo, se encuentran específicamente individualizados y tienen un coste establecido, la Sociedad los activa por qué tiene motivos fundados del éxito técnico y de la rentabilidad económica y comercial de los proyectos activados.

Elementos Totalmente Amortizados y en Uso

No existen a fecha 31 de diciembre de 2014 y 2013, elementos totalmente amortizados.

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2014, es el siguiente:

	31/12/2013	Altas	31/12/2014
Coste:			
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	145.129,70	-	145.129,70
Equipos proceso de información	42.518,76	11.484,55	54.003,31
Elementos de transporte	10.381,36	-	10.381,36
	198.029,82	11.484,55	209.514,37
Amortización Acumulada:			
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(18.545,85)	(15.564,01)	(34.109,86)
Equipos proceso de información	(15.293,00)	(11.743,07)	(27.036,07)
Elementos de transporte	(5.729,38)	(1.661,02)	(7.390,40)
	(39.568,23)	(28.968,10)	(68.536,33)
Inmovilizado Material, Neto	158.461,59	(17.483,55)	140.978,04

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2013, es el siguiente:

	31/12/2012	Altas	31/12/2013
Coste:			
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	108.871,76	36.257,94	145.129,70
Equipos proceso de información	33.014,25	9.504,51	42.518,76
Elementos de transporte	10.381,36	-	10.381,36
	152.267,37	45.762,45	198.029,82
Amortización Acumulada:			
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(3.246,56)	(15.299,29)	(18.545,85)
Equipos proceso de información	(5.761,25)	(9.531,75)	(15.293,00)
Elementos de transporte	(4.068,36)	(1.661,02)	(5.729,38)
	(13.076,17)	(26.492,06)	(39.568,23)
Inmovilizado Material, Neto	139.191,20	19.270,39	158.461,59

Elementos totalmente amortizados y en uso

No existen a fecha 31 de diciembre de 2014 y 2013, elementos totalmente amortizados.

NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamientos Operativos (la Sociedad como Arrendatario)

El cargo a los resultados del ejercicio 2014 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 104.646,86 euros (126.490,26 euros en el ejercicio anterior).

El importe total de los pagos futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables, se desglosa a continuación:

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Hasta 1 año	95.663,76	91.666,56
Entre uno y cinco años	382.655,04	366.666,24
	478.318,80	458.332,80

NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, que se muestran en la Nota 11, es el siguiente, en euros:

	Créditos y Otros	
	31/12/2014	31/12/2013
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	382.722,68	623,43

El detalle de activos financieros a corto plazo, es el siguiente, en euros:

	Créditos y Otros	
	31/12/2014	31/12/2013
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	1.112.288,73	1.419.720,36
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 8.1)	1.112.288,73	1.419.720,36
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	937.082,42	14.584,92
	2.049.371,15	1.434.305,28

8.1) Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

	Saldo a 31/12/2014	Saldo a 31/12/2013
Inversiones de gran liquidez	187.200,00	150.000,00
Cuentas corrientes	925.086,60	1.269.715,73
Caja	2,13	4,63
Total	1.112.288,73	1.419.720,36

El importe contabilizado en el ejercicio 2014 como inversiones de gran liquidez, corresponde a repos de deuda pública con un rendimiento del 0,15% y con vencimiento el 2 de febrero del 2015, vencimiento inferior a 3 meses desde su contratación.

8.2) Préstamos y Partidas a Cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2014		Saldo a 31/12/2013	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes empresas del grupo (Nota 19.1)	-	67.208,47	-	-
Clientes terceros	-	10.689,19	-	8.960,96
Anticipos a proveedores	-	1.050,00	-	1.462,95
Total créditos por operaciones comerciales	-	78.947,66	-	10.423,91
Créditos por operaciones no comerciales				
A empresas del grupo (Nota 19.1)	-	28.500,00	-	-
Con otras partes vinculadas (Nota 19.1)	382.116,00	29.634,76	-	-
Imposiciones	-	800.000,00	-	4.161,01
Fianzas y depósitos	606,68	-	623,43	-
Total créditos por operaciones no comerciales	382.722,68	858.134,76	623,43	4.161,01
Total	382.722,68	937.082,42	623,43	14.584,92

El importe de 800.000 euros corresponde a una imposición a plazo fijo con un vencimiento último en agosto del ejercicio 2015 y devenga un interés nominal del 1,39%.

Los saldos deudores comerciales y otras cuentas a cobrar no incluyen deterioros causados por riesgos de insolvencia.

Las fianzas contabilizadas a largo plazo tienen un vencimiento superior a cinco años.

NOTA 9. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a largo plazo, es el siguiente, en euros:

	Deudas con entidades de crédito	
	31/12/2014	31/12/2013
Débitos y partidas a pagar (Nota 9.1)	899.677,33	1.236.225,91

El detalle de pasivos financieros a corto plazo, es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Débitos y partidas a pagar (Nota 9.1)	352.343,74	329.631,71	667.539,51	411.962,36	1.019.883,25	741.594,07

9.1) Débitos y Partidas a Pagar

Su detalle a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se indica a continuación, euros:

	Saldo a 31/12/2014		Saldo a 31/12/2013	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores	-	48,40	-	21.788,57
Proveedores partes vinculadas (Nota 19.1)	-	12.977,67	-	2.878,53
Acreedores	-	410.609,69	-	382.360,92
Total saldos por operaciones comerciales	-	423.635,76	-	407.028,02
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito	899.677,33	352.343,74	1.236.225,91	329.631,71
Deuda financiera con partes vinculadas (Nota 19.1)	-	224.595,00	-	-
Préstamos y otras deudas	899.677,33	576.938,74	1.236.225,91	329.631,71
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	19.308,75	-	4.934,34
Total saldos por operaciones no comerciales	899.677,33	596.247,49	1.236.225,91	334.566,05
Total Débitos y partidas a pagar	899.677,33	1.019.883,25	1.236.225,91	741.594,07

9.1.1) Deudas con Entidades de Crédito

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2014 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	348.905,72	899.677,33	1.248.583,05
Cuentas a la vista	3.438,02	-	3.438,02
	352.343,74	899.677,33	1.252.021,07

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2013 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	329.631,71	1.236.225,91	1.565.857,62

Vencimientos de las Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo

El detalle de los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo es el siguiente:

Vencimiento	31/12/2014	31/12/2013
2015	-	336.460,94
2016	343.463,81	343.551,45
2017	351.066,36	351.066,36
2018	205.147,16	205.147,16
2019	-	-
Resto	-	-
Total	899.677,33	1.236.225,91

NOTA 10. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada por la Ley 31/2014), que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y con respecto a la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con dicha Ley, la información es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	4.099.454,70	100 %	3.241.421,50	100 %
Resto	-	-	-	-
Total pagos del ejercicio	4.099.454,70	100 %	3.241.421,50	100 %
PMP pagos (días) excedidos	-	-	-	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-	-	-	-

NOTA 11. EMPRESAS DEL GRUPO

El detalle y movimiento las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2014 en Empresas del Grupo corresponden, en euros, a:

Sociedad	31/12/2013	Altas	31/12/2014
Empresas del Grupo:			
Only Apartments, Inc	-	82,37	82,37

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2014 en Empresas del Grupo corresponden, en euros, a:

Sociedad	% Part. Directa	Coste	Valor Neto a 31/12/2014	Valor teórico contable 31/12/2014
Empresas del Grupo:				
Only Apartments, Inc	100%	82,37	82,37	(70.593,56)

Total

Only Apartments, Inc fue constituida con fecha 22 de julio de 2014, con domicilio social en 2655 Le Jeune Road, 810, Coral Gables, FL 33134. Su actividad es la captación y gestión comercial de nuevo producto.

El valor en libros de la sociedad Only Apartments, Inc, es superior a su valor teórico contable. Los Administradores de la Sociedad no consideran necesario deteriorar la participación, basándose en el plan de negocios elaborado, que contempla la suficiente generación de beneficios en los próximos años que serán suficientes para recuperar la inversión contabilizada al cierre del ejercicio 2014.

El resumen del patrimonio neto no auditado de las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2014, es el que se muestra a continuación, en euros:

Sociedad	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Diferencia de conversión	Total Patrimonio Neto
Empresas del Grupo:					
Only Apartments, Inc (*)	82,37	-	(66.600,57)	(4.075,36)	(70.593,56)

(*) Estados Financieros no auditados.

NOTA 12. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez y los riesgos de mercado (tipo de cambio, tipo de interés y otros).

12.1) Riesgo de Crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo e inversiones, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito de la Sociedad es muy limitado debido a que, por la propia operativa de la Sociedad, no existen deudas comerciales significativas.

12.2) Riesgo de Liquidez

La Sociedad no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y disponibilidades de crédito para afrontar las salidas necesarias en sus operaciones habituales. En el caso de necesidad puntual de financiación, la Sociedad acude a préstamos.

No se excluye la utilización de otras fuentes en el futuro.

12.3) Riesgo de Tipo de Cambio

La Sociedad no está expuesta a un riesgo significativo de tipo de cambio, por lo que no realiza operaciones con instrumentos financieros de cobertura.

12.4) Riesgo de Tipo de Interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

12.5) Otros riesgos

Deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial, de la Sociedad

-Riesgos derivados de aspectos regulatorios

Actualmente la industria de alquiler de apartamentos de corta estancia, no tiene una regulación específica en la mayoría de los países y el comercio electrónico presenta una regulación fragmentada que puede suponer también riesgos operativos.

Es de prever, y para la Sociedad es deseable, que en el próximo futuro aparezca nueva reglamentación que regule ambas facetas de la actividad de la Sociedad.

-Riesgos derivados de la competencia en precios

Only-Apartments, S.A. nace de la irrupción de la “economía colaborativa” y del nuevo fenómeno del alquiler de apartamentos de corta estancia con niveles de satisfacción y economía para el usuario superiores a los obtenidos en las alternativas hoteleras tradicionales. Sin duda el éxito de este nuevo segmento de mercado atraerá nuevos competidores, lo cual puede afectar a la capacidad de conseguir buenos alojamientos a precios atractivos (proveedores) o a la capacidad de atraer nuevos clientes dispuestos a alquilar apartamentos a través de la Compañía.

-Riesgos derivados de la innovación tecnológica

La Sociedad debe seguir innovando en su plataforma tecnológica y su marketing, ya que en caso contrario perdería su competitividad y con ello los ingresos y los resultados operativos se podrían ver comprometidos.

-Riesgos vinculados a la cotización de las acciones y a la volatilidad de los mercados

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

La capitalización de la Sociedad atendiendo a su tamaño actual, será muy reducida, incluso en comparación con las restantes compañías cotizadas en el MAB-EE hasta la fecha de las presentes cuentas anuales. Los valores que cotizan actualmente en el MAB presentan una volatilidad elevada, lo cual puede suponer cambios importantes en la cotización en breves periodos temporales.

Fruto de todo lo anterior, deben esperarse unos volúmenes de liquidez bajos en el inicio de la contratación de la Sociedad. No obstante, como se describe en la Nota 13.4 de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha suscrito un contrato de liquidez con MG Valores, Sociedad de Valores, S.A.

NOTA 13. FONDOS PROPIOS

13.1) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2014, el capital social asciende a 774.406,00 euros, y está representado por 7.744.060,00 acciones nominativas de 0,10 euros de nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos, y están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil.

Aumentos de Capital

En el ejercicio 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó, en su reunión de 25 de abril de 2014, una ampliación por un importe de 100.000,00 euros más una prima de emisión de 1.988.240,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.714.000,00 acciones nuevas ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una más una prima de emisión de 1,16 euros por acción, de la misma clase y serie que las que se encontraban por entonces en circulación.

Posteriormente, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó, en su reunión de 15 de mayo de 2014, una ampliación por un importe de 171.400,00 euros más una prima de emisión de 1.160.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.000.000,00 acciones nuevas ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una más una prima de emisión de 1,16 euros por acción, de la misma clase y serie que las que se encontraban por entonces en circulación.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dichas ampliaciones de capital han sido suscritas al 100 % por otros accionistas, distintos al accionista mayoritario GOUAMP GROUP, S.L. y desembolsadas.

Los gastos relacionados con las ampliaciones de capital descritas en los párrafos anteriores fueron imputados como menos reservas, netos de su efecto fiscal.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los accionistas con participación superior o igual al 10% del capital social son los siguientes:

Accionista	Participación	Número de acciones
GOUAMP GROUP, S.L.	63,62 %	4.926.560

13.2) Prima de Emisión

La prima de emisión se originó como consecuencia de las dos ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio 2014. No existen restricciones de disponibilidad.

13.3) Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	31/12/2014	31/12/2013
Reserva legal	27.451,65	601,20
Reservas voluntarias	(42.402,91)	156.009,56
Total	(14.951,26)	156.610,76

Reserva Legal

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los Accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2014, la Reserva Legal no estaba dotada en su totalidad.

13.4) Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad posee 80.000 acciones propias por un valor de 173.600,00 euros. Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no poseía acciones propias.

Con motivo de su inclusión en el MAB, la Sociedad mantiene un contrato de liquidez con Mercados y Gestión de Valores, A.V., S.A. para poder realizar operaciones de compraventa de acciones propias.

La totalidad de las acciones al cierre de ejercicio se encuentran valoradas al precio de mercado al cierre del ejercicio 2014 por importe de 2,17 euros por acción. Las pérdidas derivadas de las operaciones con acciones propias realizadas durante el ejercicio 2014 han ascendido a 5.816,75 euros habiéndose registrado con abono a reservas de acuerdo con la legislación vigente.

NOTA 14. MONEDA EXTRANJERA

Los saldos en moneda extranjera más significativos al cierre del ejercicio 2014 son los que se detallan a continuación:

	Clasificación por monedas	
	Total importe en euros	Importe en dólares
PASIVO CORRIENTE	-	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	(12.977,67)	(16.169,51)

Sin saldos en moneda extranjera al cierre del ejercicio 2013.

Las transacciones más significativas efectuadas en moneda extranjera durante el ejercicio 2014 son las que se detallan a continuación:

	2014	
	Total en euros	Importe en Dólares
Compras	(12.977,67)	(16.169,51)

NOTA 15. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas es el siguiente, en euros:

	31/12/2014		31/12/2013	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
No corriente:				
Activos por impuestos diferidos	118.146,58	-	133.437,14	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	1.656,58	-	2.080,89
	118.146,58	1.656,58	133.437,14	2.080,89
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	180.886,96	392,52	81.400,38	-
Devolución de Impuestos	428.534,22	-	222.501,27	-
Retenciones por IRPF	-	92.532,76	-	60.322,62
Organismos de la Seguridad Social	-	42.025,56	-	38.634,88
	609.421,18	134.950,84	303.901,65	98.957,50

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta no haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido su plazo de prescripción, que es de cuatro periodos impositivos. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad. No obstante, los Administradores de la misma consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Impuesto sobre Beneficios

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios al 31 de diciembre de 2014, es la siguiente:

	31/12/2014 Cuenta de Pérdidas y Ganancias			31/12/2014 Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		
Resultado del ejercicio (después de impuestos)			(869.707,80)			-
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Total</i>	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Total</i>
Impuesto sobre beneficios	-	(91.883,46)	(91.883,46)	-	-	-
Diferencias permanentes	5.040,02	-	5.040,02	-	-	-
Diferencias temporarias	1.697,25	-	1.697,25	-	(434.249,72)	(434.249,72)
Base imponible (resultado fiscal)			(954.853,99)			(434.249,72)

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios al 31 de diciembre de 2013, era la siguiente:

	31/12/2013 Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
Resultado del ejercicio (después de impuestos)			268.504,45
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Efecto neto</i>
Impuesto sobre beneficios	-	(112.722,62)	(112.722,62)
Diferencias temporarias	16.128,81	-	16.128,81
Base imponible (resultado fiscal)			171.910,64

Los cálculos efectuados en relación con el impuesto sobre beneficios a pagar, son los siguientes, en euros:

	2014	2013
Cuota al 25 % sobre la Base Imponible	-	42.977,66
Deducciones	-	(21.838,83)
Cuota líquida	-	21.138,83
Menos: retenciones y pagos a cuenta	(99.283,24)	(243.640,10)
Aplicación anticipada de deducciones	(106.749,71)	-
Cuota a Devolver	(206.032,95)	(222.501,27)

Los componentes principales del gasto por Impuesto sobre Sociedades son los siguientes:

	2014	2013
Impuesto corriente	-	21.138,83
Impuesto diferido	(118.570,89)	(133.861,45)
Aplicación anticipada de deducciones	26.687,43	-
Total	(91.883,46)	(112.722,62)

El movimiento de los impuestos diferidos e impuestos anticipados generados y cancelados en el ejercicio 2014, se detalla a continuación, en euros:

	31/12/2013	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Imputados al Patrimonio Neto		31/12/2014
		Generados	Aplicados	Generados	Otros	
Activos por Impuestos diferidos						
Deducciones por I+D	133.437,14	118.146,58	-	-	(133.437,14)	118.146,58
Pasivos por Impuestos diferidos						
Libertad amortización activos fijos	(2.080,89)	-	424,31	-	-	(1.656,58)

En la columna de otros, se dan de baja las deducciones que la Sociedad ha decidido optar por su aplicación anticipada de acuerdo con la normativa fiscal vigente, en la que especifica que las deducciones por I+D generadas en periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2013, previo descuento de un 20%, se podrá solicitar su abono a la Administración Tributaria a través de la declaración del impuesto sobre beneficios. Los Administradores de la Sociedad consideran que no habrá problemas para el reintegro de dicha deducción, por lo que proceden a su registro al corto plazo con el correspondiente ajuste de su importe.

El movimiento de los impuestos diferidos e impuestos anticipados generados y cancelados en el ejercicio 2013, se detalla a continuación, en euros:

	31/12/2012	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		31/12/2013
		Generados	Aplicados	
Activos por Impuestos diferidos				
Deducciones por I+D	-	133.437,14	-	133.437,14
Pasivos por Impuestos diferidos				
Libertad amortización activos fijos	(2.505,20)	-	424,31	(2.080,89)

Créditos por bases imponibles negativas pendientes de compensar

La Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar en próximos ejercicios, según el siguiente detalle:

Año de origen	Año límite para compensar	Euros
2.014	2.032	1.389.103,71

Otros créditos

Las deducciones fiscales pendientes de aplicación, han sido registradas al no existir dudas acerca de la capacidad de la Sociedad de generar ganancias fiscales futuras que permitan su deducción y al no existir dudas de su adecuada justificación a las correspondientes autoridades fiscales. El detalle de las deducciones fiscales pendientes de aplicación en futuros ejercicios correspondientes a dicho crédito fiscal es el siguiente:

Incentivos Fiscales	Año Origen	Año Límite de Aplicación	Euros
Deducción por Investigación y desarrollo	2.014	2.033	118.146,58

NOTA 16. INGRESOS Y GASTOS**a) Cargas Sociales**

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2014	2013
Seguridad Social a cargo de la empresa	404.774,79	381.647,83

NOTA 17. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no tiene activos de importancia ni ha incurrido en gastos relevantes destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2014, no han acaecido hechos relevantes que afecten a las cuentas anuales de la Sociedad a dicha fecha.

NOTA 19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**19.1) Saldos con Partes Vinculadas**

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2014, se indica a continuación, en euros:

	Empresas del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones en empresas del grupo	382.116,00	-	382.116,00
Only Apartments, Inc.	382.116,00	-	382.116,00
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	67.208,47	-	67.208,47
Only Apartments, Inc.	67.208,47	-	67.208,47
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	28.500,00	-	28.500,00
Gouamp Group, S.L.	28.500,00	-	28.500,00
Inversiones financieras a corto plazo	-	29.634,76	29.634,76
Flatxino, S.L.	-	25.000,00	25.000,00
Administradores	-	4.634,76	4.634,76
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas grupo y asociadas corto plazo	224.595,00	-	224.595,00
Gouamp Group, S.L.	224.595,00	-	224.595,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.977,67	-	12.977,67
Only Apartments, Inc.	12.977,67	-	12.977,67

Al 31 de diciembre de 2014, el importe registrado en “Inversiones en empresas del grupo a largo plazo” de 382.116 euros corresponde al saldo de un préstamo con Only Apartments, Inc. El préstamo devenga un interés de mercado y se abonará libremente por la sociedad del grupo con un límite de tres años. Según se indica en la Nota 11 de la memoria, los Administradores de la Sociedad, basándose en el plan de negocios elaborado para Only Apartments Inc, que contempla la suficiente generación de beneficios y en los próximos años, consideran que éstos serán suficientes para recuperar la inversión contabilizada al cierre del ejercicio 2014.

El importe a pagar a Gouamp Group, S.L. de 224.595 euros al cierre del ejercicio, corresponde a una operación de préstamo de valores entre la Sociedad matriz y Only Apartments, S.A. de 25 de julio de 2014, por el que Gouamp Group, S.L. entrega por cambio de titularidad, 103.000 títulos de Only Apartments, S.A. a la Sociedad, comprometiéndose esta última a devolverle los 103.000 títulos el 25 de julio del 2015. El importe contabilizado al cierre del ejercicio 2014 corresponde, en base al precio de cotización de los mencionados títulos al 31 de diciembre del ejercicio 2014, el importe que se va a devolver a Gouamp Group, S.L.

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2013, se indica a continuación, en euros:

	Empresas del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
ACTIVO CORRIENTE			
Inversiones financieras a corto plazo	-	4.161,01	4.161,01
Administradores	-	4.161,01	4.161,01
PASIVO CORRIENTE			
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	2.878,53	2.878,53
Flatxino, S.L.	-	1.446,57	1.446,57
Flatxino Immobilien, GmbH	-	1.431,96	1.431,96

19.2) Transacciones con Partes Vinculadas

Transacciones con Empresas Vinculadas

Las operaciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2014, se detallan a continuación:

	Empresas del Grupo
Total ventas	
Servicios prestados	
Only Apartments, Inc	67.208,47
Total servicios prestados	67.208,47
Servicios recibidos	
Only Apartments, Inc	12.977,67
Total servicios recibidos	12.977,67

Durante el ejercicio 2013 no se realizaron transacciones con partes vinculadas.

19.3) Accionistas Significativos

Las operaciones relevantes realizadas durante el ejercicio 2014 con los accionistas significativos, todas ellas cerradas en condiciones de mercado, han sido detalladas en las Notas 19.1 y 19.2.

19.4) Saldos y Transacciones con los Administradores y la Alta Dirección

Los importes recibidos por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2014 y por el Administrador Único en 2013, se detallan a continuación, en euros:

	2014	2013
Sueldos, salarios e incentivos	3.000	-

En el ejercicio 2014 se acordó en acta del Socio Único, el cambio de sistema de administrador de Administrador Único al de Consejo de Administración

Los importes recibidos por el personal de Alta Dirección, que a la vez forman parte del Consejo de Administración durante los ejercicios 2014 y 2013, se detallan a continuación, en euros:

	2014	2013
Sueldos, salarios e incentivos	153.352,46	6.680,64

La Sociedad en los ejercicios 2014 y 2013, avala a un miembro del Consejo de Administración por un importe de 300.000 euros.

Adicionalmente durante el ejercicio 2014 se pacta con cuatro personas en plantilla de la Sociedad (no consideradas como alta dirección), un plan de incentivos basado en el incremento de valor de las acciones de la Sociedad. Para la ejecución de dicho plan se contempla que la cotización de la acción alcance un mínimo de 4 euros desde el 29 de diciembre de 2014 hasta el 30 de enero de 2017. A fecha de las presentes cuentas anuales, los Administradores no han registrado ningún pasivo por este concepto por no haberse cumplido los requisitos mínimos para su devengo.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no existen créditos, transacciones, ni anticipos mantenidos con el Consejo de Administración, ni compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a los mismos., adicionales a los comentados anteriormente.

Otra Información Referente a los Miembros del Órgano de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 y siguientes del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) se incluye la siguiente información:

Administrador	Sociedad	Objeto social	Cargos y funciones	% de participación
Dña. Elisabet Cristià Margenat.	GOUAMP GROUP, S.L.		-	50 %
Dña. Elisabet Cristià Margenat.	FLATXINO, S.L.		Administradora Única	-
Dña. Elisabet Cristià Margenat.	FLATXINO INMOBILIEN, GmbH		Administradora Única	-
D. Alon Eldar Stadler	GOUAMP GROUP, S.L.		Administrador Único	50 %

Durante el ejercicio 2014 ninguno de los miembros del Órgano de Administración ha comunicado al Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o sus personas vinculadas, según se define en el artículo 231 LSC, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Asimismo, y de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, mencionada anteriormente, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena fuera del grupo, que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

NOTA 20. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2014 y 2013, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2014	2013
Técnicos y Administrativos	45,10	53,19

La distribución del personal de la Sociedad al término de cada ejercicio, por categorías y sexos, es la siguiente:

	31/12/2014			31/12/2013		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Técnicos y Administrativos	23,21	21,89	45,10	28,88	24,31	53,19
Total personal al término del ejercicio						

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 ha ascendido a 6.500 euros (el mismo importe en el ejercicio anterior).

NOTA 21. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad, por categorías y/o segmentos de actividades, se muestra a continuación:

Descripción del mercado geográfico	2014		2013	
	Euros	%	Euros	%
Comisiones de reservas	3.757.617,61	97	4.131.461,38	97
Explotación alquileres Alemania	29.346,69	1	124.044,82	3
Otros servicios	67.208,47	2	-	-
Total	3.854.172,77	100	4.255.506,20	100

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad, por mercados geográficos, se muestra a continuación:

Descripción del mercado geográfico	2014		2013	
	Euros	%	Euros	%
España	746.286,72	20	906.165,33	21
UE	2.793.983,60	72	3.048.819,58	72
Resto del Mundo	313.902,45	8	300.521,29	7
Total	3.854.172,77	100	4.255.506,20	100

ONLY APARTMENTS, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

ONLY APARTMENTS, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

Está claro que el último año ha sido un periodo de transición en el cual hemos concentrado nuestros esfuerzos en prepararnos para los retos planteados y no tanto al volumen de negocio. Sin este paso previo hubiéramos tenido que luchar con nuestros competidores mucho más fuertes económicamente que nosotros, con las mismas estrategias que utilizan ellos en el terreno de adquisición de inventario por un lado y, por otro en el terreno de adquisición de tráfico.

Ahora consideramos que nos encontramos en la fase final y mucho más preparados para concentrarnos en el aumento del volumen de negocio.

Multipropiedad

Only-apartments ha finalizado el desarrollo y ha puesto en explotación una nueva funcionalidad que permite realizar el alta, la gestión de reservas y el mantenimiento de apartamentos en régimen de multipropiedad. Esta nueva aplicación está en línea con la estrategia de negocio definida en el Documento de Incorporación al MAB y permite abordar el sector más profesional de la actividad, el cual concentra el mayor número de apartamentos en destinos vacacionales.

Es importante señalar que el mayor volumen de apartamentos no se encuentra en los grandes núcleos urbanos sino en los destinos típicamente vacacionales en la costa y la montaña. Para poner un ejemplo tan solo en La Costa Dorada hay más camas en apartamentos que en hoteles.

Con esta funcionalidad, Only-apartments se convierte en la primera empresa dedicada en exclusiva al alquiler de apartamentos, que a nivel mundial ofrece una funcionalidad desarrollada expresamente para el segmento profesional de la multipropiedad.

En este momento ya se están incorporando a la nueva aplicación, aproximadamente 1.200 multipropiedades, lo cual representa más de 4.200 nuevos apartamentos.

Esta funcionalidad nos posiciona en una ventaja clara frente a otros “players” y competidores que, o disponen de producto atomizado por propietarios individuales o disponen de apartamentos como un subproducto detrás del producto hotelero principal.

Only-apartments estima que tras la fase inicial de puesta en marcha, el crecimiento de apartamentos ofrecidos en su web crecerá de manera muy significativa, gracias a la nueva funcionalidad desarrollada para clientes profesionales.

Conectividad y alternativas Fuentes de tráfico

Desde el inicio del comercio electrónico la adquisición de tráfico se concentraba en el motor de búsqueda principal de internet Google. Debido a su posición dominante y al aumento de la competencia, este tráfico se ha vuelto cada vez más caro reduciendo por consiguiente el margen de beneficio.

Only-apartments concentra sus esfuerzos en fuentes alternativas de tráfico.

Metabuscadores: Estas figuras recogen los datos de diversas empresas, comparan precios y reenvían directamente el usuario a diferentes plataformas como Only-apartments.

Afiliación: Plataformas cuya actividad es complementaria y sus usuarios pueden encontrar interés en alquilar apartamentos.

Conectividad con otras plataformas parecidas.

Se trata de aumentar y compartir el producto con otras plataformas similares a la nuestra. Esta conectividad bidireccional permite disponer de más producto en los destinos importantes y generar más reservas con colaboradores.

Estas mencionadas nuevas formas de adquisición de tráfico se basan en los siguientes modelos de PPC (Pay Per Click) y Revenue Share. En la primera se paga por cada clic que envía el usuario a nuestra página y en la segunda se reparte el beneficio por cada reserva realizada. Todas estas formas de adquisición de tráfico son sensiblemente más económicas que la adquisición de tráfico habitual mediante el motor de búsqueda de Google.

Es importante señalar que hemos sido los promotores de la plataforma RentalsUnited cuyo objetivo y función es crear un “hub” de empresas que comparten inventario. A través de esta plataforma ya estamos conectados con otras plataformas importantes como la de Homeaway capaces de proporcionar un importante volumen de reservas a nuestra web.

Channel Managers

Only apartments está desarrollando la última fase de su plataforma de integración. En línea con el desarrollo de la Multipropiedad, este permite la captación fácil y rápida de un gran volumen de producto.

El mayor volumen de producto se encuentra integrado en figuras como Channel Managers o similares en donde los propietarios actualizan los datos de sus apartamentos.

Datos estáticos: El contenido del apartamento

Datos dinámicos: Calendarios (disponibilidad) y precios.

Del Channel Manager se envían estos datos a los diferentes canales de venta mayormente OTA (Online Travel Agency).

En términos prácticos esto significa que la carga de apartamentos en la web no se realiza de manera manual sino masivamente mediante diferentes llamadas tipo XML, Json o Web services. Una carga de 10.000 apartamentos manualmente podría significar un despliegue importante de fuerza humana y un tiempo significativo tan solo de los mencionados datos estáticos mientras los dinámicos se deberían continuar actualizando manualmente por el propietario. Con el sistema actual en una sola noche todo este trabajo podría estar finalizado. Este trabajo también nos coloca por delante nuestros competidores que hasta el momento siempre han preferido dirigirse individualmente a cada uno de los propietarios.

Una plataforma eficaz de integración nos permitirá integrar cientos de miles de apartamentos que no se encuentran en las plataformas competidores.

Acciones de marca y tráfico directo

Es claro que Only-apartments no puede exclusivamente generar tráfico a través de terceros y el reconocimiento de la marca forma un factor importante para la generación de tráfico directo.

A lo largo del último año hemos invertido grandes esfuerzos en un departamento de comunicación y como resultado tenemos un volumen importante de menciones en medios de comunicación de diversos países. Para ello trabajamos con un departamento de comunicación interno y con colaboradores en Alemania, Francia, Italia y Reino Unido.

Expansión internacional y oficinas en el exterior

Hasta el momento, hecho reconocido por casi todos los actores, el volumen de negocio de lo llamado “Short Term Rentals” se concentra en el continente europeo debido a su estructura y tejido urbano consistente en núcleos urbanos relativamente densos que al contrario del continente norteamericano con ciudades muy dispersas a base de suburbios con casas unifamiliares. Los continentes sudamericano y el asiático aún se consideran inmaduros.

Está claro que tanto en el asiático como el norteamericano el sector vacacional es el dominante y por lo tanto hasta que se consolide el “Short Term Rentals” es el vacacional el que ofrece las oportunidades de expansión. Tal como se explica en los apartados anteriores Only-apartments se prepara tecnológicamente para afrontar este reto.

Pero no es suficiente. Necesitamos una presencia física en estos continentes. Con el fin de crecer es necesario superar una barrera cultural y como es natural la diferencia horaria. Nadie hablará mejor a un norteamericano que otro norteamericano tanto si es al propietario como a un posible usuario. Como primer paso, Only-apartments ha abierto una oficina en EEUU. La intención es concentrar el esfuerzo en primer lugar en la captación de inventario procediendo después a la creación de un departamento de atención al público “Customer service”. El próximo paso será el continente asiático en general y China en particular, donde ya estamos en contacto con agentes locales para establecer una línea de colaboración.

2. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

No tuvo lugar ningún hecho relevante para la Sociedad después del cierre del ejercicio y hasta la formulación de estas Cuentas Anuales.

3. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad realiza proyectos adicionales de Investigación y Desarrollo a los descritos en la memoria adjunta.

4. ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

La Sociedad posee, al 31 de diciembre de 2014, 80.000 acciones propias anotadas valoradas en un importe de 173.600,00 euros que representan el 1,03% del capital social.

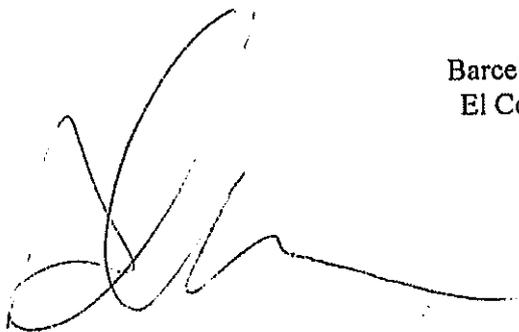
5. USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad no mantiene, al no considerarlo preciso, instrumentos financieros a efectos de cubrir riesgos financieros o de negocio.

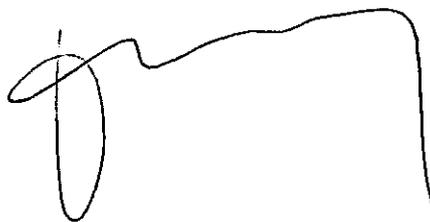
FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de **ONLY APARTMENTS, S.A.** formula las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 42.

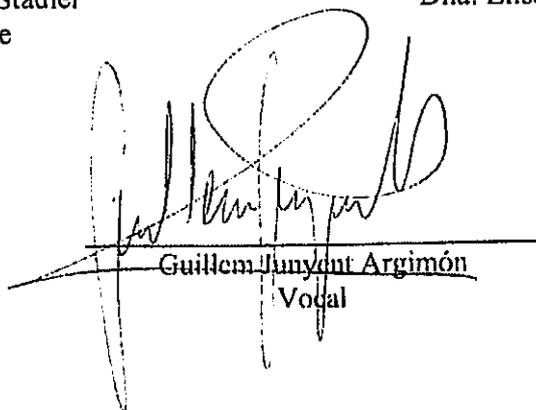
Barcelona, 26 de marzo de 2015
El Consejo de Administración



D. Alon Eldar Stadler
Presidente



Dña. Elisabet Cristià Margenat
Vocal



Guillem Junyent Argimón
Vocal



BDO Auditores S.L., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.



ANEXO 2: Informe del Experto Independiente e Informe de los Administradores relativos a la aportación no dineraria.

**INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE
SOBRE VALORACION DE APORTACION NO
DINERARIA**

ONLY-APARTMENTS, S. A.



INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE AMPLIACION DE CAPITAL CON APORTACION NO DINERARIA.

Al Consejo de Administración de ONLY-APARTMENTS, S. A.

De conformidad con lo establecido en el Art. 67 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real decreto Legislativo 1/2010. D e 2 de julio, y en relación con los artículos 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, con fecha 21 de agosto del 2015 José Luis Morales Morales fue designado D. Fernando de la Puente de Alfaro, Registrador mercantil de Barcelona y su provincia, en relación al expediente A 5529/15, para la emisión del presente informe asociado o referido a la ampliación de capital con aportación no dineraria a realizar por Only-Apartments, S. A., consistente en el 100% del capital social de la entidad Professional Holiday Rentals, S. L.

1.- DESCRIPCION GENERAL DE LA OPERACIÓN.

Conforme a la solicitud presentada ante el Registro Mercantil, el Presidente y Consejero Delegado de Only-Apartments, S. A, manifiesta que esta sociedad ha adquirido el 100 % del capital social de Professional Holiday Rentals, S. L. y la contrapartida a dicha adquisición es la entrega de un cierto importe en metálico y un número determinado de acciones de Only-Apartments, S. A., que serán emitidas mediante una ampliación de capital, efectuada exclusivamente con esta finalidad y propósito, y que se resume en los siguientes parámetros:

- Emisión de 125.000 acciones ordinarias, de valor nominal 0,10 euros/acción, con un valor nominal total de 12.500 euros.
- Prima de emisión por un valor o importe de 250.000 euros, correspondiente a una prima de emisión de 2,00 euros por acción, base y criterio a la valoración nominal de 2,10 euros/acción, basado en la cotización promedio de estas acciones en el Mercado Alternativo Bursatil (MAB-EE), durante los 90 días anteriores a la solicitud de experto independiente.

En total la contrapartida o valor de la ampliación de capital ascendería a un total de 262.500 euros.

Los socios titulares de las participaciones sociales de Professional Holiday Rentals, S. L., que serán aportadas a Only-Apartments, S. A. serán la totalidad de socios propietarios, en el momento de la celebración de la Junta General de Socios en la que se apruebe la operación mercantil.

1.1.- Sociedad ONLY-APARTMENTS, S. A., (CIF: A64425986)

Constituida en fecha 20 de diciembre del 2006.

Inscrita en el registro mercantil de Barcelona, tomo39343, folio 108, hoja 341628.

Tiene su domicilio social y fiscal en (08001) Barcelona, Avda. Drassanes, nº 6-8, planta 15, puerta 1ª.



Su capital social, totalmente suscrito y desembolsado asciende a 774.406 euros. (Constitución: 3.006 euros)

Su objeto social es: central de reservas para alojamiento de toda clase, tanto en España como para el extranjero. Explotación de apartamentos turísticos exclusivamente en Alemania.

CNAE: 7912 – Actividades de los operadores turísticos.

CNAE:7990 – Otros servicios de reservas y actividades relacionados con los mismos (Declaración en Balance)

Principales cambios societarios:

10/06/2014 – Transformación de la sociedad en Sociedad Anónima.

16/05/2014 – Cambio de denominación social. (Anterior: Reservations Bookings Bcn, S. L.

14/10/2009 – Cambio de objeto social.

29/08/2013 – Ampliación de capital por 500.000 euros.

10/06/2014 – Ampliación de capital por 100.000 euros.

02/07/2014 – Ampliación de capital por 171.400 euros.

Consejo de administración (10/06/2014)

- Presidente: Alon Eldar Stadler.
- Vicepresidente: Elisabeth Cristia Margenat.
- Consejero: Guillen Junyent Argimon.
- Consejero: Juan Angel Marin Hernández.
- Consejero delegado: Alon Eldar Stadler.
- Secretario, no consejero: Javier Condomines Concellon

Auditor de cuentas: BDO Auditores, S. L.

Esta sociedad cotiza en el mercado alternativo bursátil (MAB-EE).

1.2.- Sociedad: Professional Holiday Rentals, S. L., (CIF B66225855)

Constituida en fecha 12 de febrero del 2014.

Inscrita en el registro mercantil de Barcelona, tomo 44224, folio 1, hoja 450102.

Tiene su domicilio social y fiscal en (08001) Barcelona, Avda. Drassanes, nº 6-8, planta 15, puerta 1.

Su capital totalmente suscrito y desembolsado asciende a 6.226 euros. (Constitución: 3.000 euros)

Su objeto social es prestación de servicios de central de reservas online de viviendas de uso turístico, hoteles, casas rurales y todo tipo de alojamientos turísticos.



CNAE: 5520 – Alojamientos turísticos y otros alojamiento de corta estancia.

Principales cambios societarios:

-Ampliaciones de capital:

14/11/2014 – Ampliación de 1.500 euros.

04/12/2014 – Ampliación de 1.500 euros.

14/07/2015 – Ampliación de 226 euros.

-Otros cambios:

24/03/2015 – Cambio de denominación social (Anterior: Migoa Holidays, S. L.)

27/07/2015 – Cambio de domicilio social y fiscal.

27/07/2015 – Declaración de unipersonalidad: Socio único: Only-Apartments, S. A.

27/07/2015 – Revocación del Consejo de administración y nombramiento de administrador único: Only-Apartments, S. A., representante Elisabeth Cristia Margenat.

Otros hechos mercantiles relevantes.

En fecha 10/10/2014 y mediante escritura pública otorgada por el Notario Luis Samprieto Villacampa, esta sociedad (sociedad beneficiaria) nace de la segregación de la sociedad Nuroa Internet, S. L. y se le asignan los siguientes activos inmovilizados, contabilizados a fecha 31/12/2013:

Activo	Valor compra €	Amortización acumulada	Valor neto contable
Plataforma Canal de Vacaciones (Horas desarrollo de la plataforma)	614.099,00	62.433,00	551.666,00
Base de datos usuarios (Nº Registro AEPD 2140270614)	3.000,00	0,00	3.000,00
Marcas nacional y comunitaria "Migoa"	0,00	0,00	0,00
Diferentes dominios: www.Migoa,....	500,00	0,00	500,00
TOTAL ACTIVO Y VALOR PATRIMONIAL			555.166,00

Estos activos figuran en el balance y CC.AA. cerradas a 31/12/2014 por un valor contable neto de 550.614,34 en concepto de inmovilizado intangible.

2.- COMPRAVENTA PRIVADA DE PARTICIPACIONES SOCIALES DE PROFESSIONAL HOLIDAY RENTALS, S. L.

Mediante escritura notarial de fecha 06/07/2015, se realiza el contrato privado de compraventa de participaciones de PROFESSIONAL HOLIDAY RENTALS, S. L., a la sociedad ONLY-APARTMENTS, S. A.

A continuación se resume el contenido, naturaleza y valoración de dicha compraventa:

- Socios titulares/poseedores del 100% del capital social de PROFESSIONAL HOLIDAY RENTALS, S. L.

Socio	Nº particip.	%	Numeros part.	Valor nominal
Josep Oriol Blasco Viu	2.250	36,14	1 – 2.250	2.250,00
José Luis Hernández Taberner	300	4,82	2.2251– 2.550	300,00
Anton Urievich Malinoskiy	450	7,23	2.551-3.000	450,00
Nuroa Internet, S. L.	1.500	24,10	3.001-4.500	1.500,00
Antonio Pamies Pla	611	9,81	4.501-4.998 6.001-6.113	611,00
Albert Armengol Bertoli	60	0,96	4.999-5.058	60,00
Marco Corradino	99	1,59	5.059-5.157	99,00
José Felix Ruiz Cámara	99	1,59	5.158-5.256	99,00
José Luis Roselló Menasanch	99	1,59	5.257-5.355	99,00
Sajama Invest, S. L.	758	12,17	5.356-6.000	758,00
TOTAL	6.226	100,00		6.226,00

- Precio:

- 1.600.000,00 € - Precio fijo
- 100.000,00 € - Complemento de precio
- 1.700.000,00 € - Total precio/pago.

- Forma/periodos de pago:

Precio fijo (1.600.000,00 €) en tres plazos.

Primer pago: 100.000,00 € en la firma del contrato, mediante cheques bancarios.

262.500,00 € mediante acciones de ONLY-APARTMENTS, S. A.

Ampliación de capital → entrega de 125.000 acciones, por valor de 2,10 €/acción, (0,10 € por valor nominal y 2 € correspondiente a la prima de emisión)
Entrega de las acciones en un plazo máximo de 6 meses

Resumen de pago en metálico y acciones: (1er Pago)

Socio	%	Pago efectivo	Pago acciones
Josep Oriol Blasco Viu	36,14	50.000,00	37.850,00
José Luis Hernández Taberner	4,82	4.820,00	6.024,00
Anton Urievich Malinoskiy	7,23	7.229,00	9.036,00
Nuroa Internet, S. L.	24,10	37.951,00	22.788,00
Antonio Pamies Pla	9,81	0,00	17.448,00
Albert Armengol Bertoli	0,96	0,00	1.715,00
Marco Corradino	1,59	0,00	2.830,00
José Felix Ruiz Cámara	1,59	0,00	2.830,00
José Luis Roselló Menasanch	1,59	0,00	2.830,00
Sajama Invest, S. L.	12,17	0,00	21.649,00
TOTAL	100,00	100.000,00	125.000,00

Segundo pago: 4 meses después del primer pago.

Ampliación de capital no dineraria por 500.000,00 euros.

Entrega a los vendedores: 222.000 acciones, por valor de 2,25 €/acción

(0,10 € valor nominal y 2,15 € correspondientes a prima de emisión)

Entrega acciones: 6 meses máximo después de entrega metálica del 2º plazo.

Resumen de pago en metálico y acciones: (2º Pago)

Socio	%	Pago efectivo	Pago acciones
Josep Oriol Blasco Viu	36,14	100.000,00	66.636,00
José Luis Hernández Taberner	4,82	9.639,00	10.710,00
Anton Urievich Malinoskiy	7,23	14.458,00	16.064,00
Nuroa Internet, S. L.	24,10	75.903,00	39.864,00
Antonio Pamies Pla	9,81	0,00	31.480,00
Albert Armengol Bertoli	0,96	0,00	3.093,00
Marco Corradino	1,59	0,00	5.105,00
José Felix Ruiz Cámara	1,59	0,00	5.105,00
José Luis Roselló Menasanch	1,59	0,00	5.105,00
Sajama Invest, S. L.	12,17	0,00	39.060,00
TOTAL	100,00	200.000,00	222.222,00

Tercer plazo: 3 meses después del segundo plazo (metálico)

Ampliación de capital no dineraria por 437.500,00 euros.

Entrega a los vendedores: 175.000 acciones, por valor de 2,50 €/acción

(0,10 € valor nominal y 2,40 € correspondientes a prima de emisión)

Entrega acciones: 6 meses máximos después de entrega metálica del 2º plazo.

Resumen de pago en metálico y acciones: (3º Pago)

Socio	%	Pago efectivo	Pago acciones
Josep Oriol Blasco Viu	36,14	50.001,00	57.095,00
José Luis Hernández Taberner	4,82	4.819,00	8.434,00
Anton Urievich Malinoskiy	7,23	7.229,00	12.651,00
Nuroa Internet, S. L.	24,10	37.951,00	36.011,00
Antonio Pamies Pla	9,81	0,00	21.521,00
Albert Armengol Bertoli	0,96	0,00	2.115,00
Marco Corradino	1,59	0,00	3.490,00
José Felix Ruiz Cámara	1,59	0,00	3.490,00
José Luis Roselló Menasanch	1,59	0,00	3.490,00
Sajama Invest, S. L.	12,17	0,00	26.703,00
TOTAL	100,00	100.000,00	175.000,00

Complemento precio: 4 meses después del 3º pago.

100.000,00 €, mediante cheques

Resumen de pago en metálico: (Complemento precio)



Socio	%	Pago efectivo
Josep Oriol Blasco Viu	36,14	36.144,58
José Luis Hernández Taberner	4,82	4.819,28
Anton Urievich Malinoskiy	7,23	7.228,92
Nuroa Internet, S. L.	24,10	24.096,39
Antonio Pamies Pla	9,81	9.807,23
Albert Armengol Bertoli	0,96	963,86
Marco Corradino	1,59	1.590,36
José Felix Ruiz Cámara	1,59	1.590,36
José Luis Roselló Menasanch	1,59	1.590,36
Sajama Invest, S. L.	12,17	12.168,67
TOTAL	100,00	100.000,00

3.- DESCRIPCION DE LA APORTACION NO DINERARIA.

La aportación no dineraria propuesta, como se ha indicado en el apartado anterior corresponde al primer pago, por la compraventa de las participaciones sociales de PROFESSIONAL HOLIDAY RENTALS, S. L., de acuerdo con lo pactado y firmado al respecto, en el contrato mercantil y privado de compraventa, suscrito en fecha 06/07/2015.

Según se manifiesta en el documento de solicitud de un experto independiente presentado por el Consejo de Administración de ONLY-APARTMENTS, S. A., la contrapartida por la adquisición del 100 % de las participaciones sociales de PROFESSIONAL HOLIDAY RENTALS, S. L., sería financieramente la siguiente:

“En parte será en efectivo metálico (sin cuantificar importe ni cuantía) y acciones propias a emitir por un valor nominal 12.500 € más el valor de emisión que ascendería a 250.000 €. En resumen resultaría el siguiente importe:

- Emisión de 125.000 acciones por un valor nominal de 12.500 € (0,10 € nominal/acción.)
- Prima de emisión: 250.000 € (2 €/acción)

Se trataría de un valor global de las acciones por un importe total de 262.500 €.

4.- DESCRIPCION DE LA VALORACION EFECTUADA Y CONTRAPRESTACION DE LA APORTACION.

En base y contenido del contrato de compraventa privado firmado entre los socios, poseedores del 100 % del capital social de Professional Holiday Rentals, S. L., la contrapartida total y global de la compraventa, es la siguiente:

Total valoración/pago de la compraventa: 1.700.000,00 € (1.600.000,00 € precio fijo + 100.000,00 € complemento de precio)

Forma de pago del valor total de la compraventa:

1er pago:

100.000,00 € en metálico

262.500,00 € en acciones de Only-Aparments, S. A., según desglose indicado en el punto anterior.

El valor nominal total por acción 2,10 €, según indica su Consejo de Administración se ha fijado en base y contenido a la cotización de dichas acciones en el mercado Alternativo Bursatil (MAB-EE), durante los 90 días anteriores a la fecha de la instancia de solicitud de experto independiente (20/07/2015), según el Art. 504.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las cuentas anuales del ejercicio 2014 de Only-Aparments, S. A. fueron aprobadas por el Consejo de Administración en fecha 26 de marzo del 2015 y debidamente auditadas por la sociedad BDO Auditores, S. L., que emite informe de auditoría en fecha 29 de abril del 2015, sin salvedades.

En la memoria de dichas cuentas anuales, y concretamente en la nota 13 – Fondos propios – y su apartado 13.4 – Acciones propias, se especifica y menciona, que a 31 de diciembre del 2014, es decir al cierre del ejercicio 2014, están valoradas a precio de mercado por 2,17 €/acción.

Si se aplica el método de valor teórico de la acción, en base al valor o importe provisional del patrimonio neto a fecha 30/06/2015, su valor resultaría: 3,02 €/acción.

Su cotización promedio, en base al MBA-EE, sería el siguiente:

- 2º semestre del 2014: 2,07 €/acción
- 1er semestre 2015: 2,11/2,12 €/acción

5.- ALCANCE DE LAS COMPROBACIONES REALIZADAS/TRABAJO REALIZADO.

Al objeto y naturaleza de cubrir los objetivos del presente informe de experto independiente, se han efectuado las comprobaciones y análisis que se han considerado convenientes y necesarios, especialmente los procedimientos de revisión limitada de los estados financieros, con el alcance establecido por la International Federation of Accountants (IFAC).

El trabajo y comprobaciones realizados han tenido como objeto y naturaleza exclusiva el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Art. 67 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en consecuencia no ha sido objeto de verificación el cumplimiento de cualquier otra obligación de carácter o tipo mercantil, formal o legal diferente de las expresamente establecida en dicho artículo.

Consecuentemente, nuestro trabajo como experto independiente se circunscribe y ajusta a emitir un juicio o informe técnico sobre la valoración de las acciones de Only-Aparments, S. A., que constituyen la aportación no dineraria, objeto del presente informe, y su correspondencia con el valor nominal y prima de emisión de estas acciones de nueva emisión, que constituyen la contrapartida económica y financiera del primer pago del contrato de compraventa del 100 % de las participaciones sociales que componen y conforman el total capital social de Professional Holiday Rentals, S. L.

La formación de opinión e informe técnico parte de la asunción de determinadas pautas o premisas basadas en las fuentes de información utilizadas y que tiene su origen en la

documentación e información suministradas por las dos sociedades implicadas en esta compraventa.

La mayoría de los datos contables y financieros han sido suministrados por la Administración de ambas sociedades, que han sido complementados, en la medida de lo posible y necesario, con otra información documentación externa y en la ejecución de determinados procesos analíticos en relación con las hipótesis y criterios de valoración utilizados.

No se ha realizado una auditoria de la información financiera utilizada, por entrar dentro del mandato recibido, y por ello no se emite ningún tipo de opinión sobre la misma.

Los análisis y comprobaciones realizadas se han basado prioritariamente en la información y documentación indicada a continuación, procediéndose a la revisión y examen crítico de la misma.

5.1. - DOCUMENTACION EXAMINADA/COMPROBADA: (Ambas sociedades)

- Datos societarios Inscritos en el Registro mercantil de Barcelona.
- Diferentes escrituras mercantiles notariales.
- Cuentas anuales de los ejercicios 2013 y 2014.
- Contrato privado de compraventa de participaciones de PROFESSIONAL HOLIDAY RENTALS, S. L.. Escritura notarial del Notario Juan francisco Bages Ferrer, de fecha 06/07/2015 y numero de protocolo 1.120.
- Balance y cuenta de resultados a 31/12/2014 y 30/06/2015.
- Informe al MAB correspondientes al 2º semestre del 2014 y 1er semestre del 2015.
- Precio promedio de cotización de acciones durante el 2º semestre del 2014 y 1er semestre del 2015.

6.- ASPECTOS RELEVANTES DE VALORACION.

Gran parte del trabajo profesional realizado se ha basado en la documentación contable, económica y financiera, especialmente en el contenido de las cuentas anuales del ejercicio 2014. Al respecto debe significarse que las referidas cuentas anuales correspondientes a la sociedad Only-Apartments, S. A., han sido debidamente auditadas por un auditor externo e independiente, con lo cual la información financiera contenida en las mismas les da un cierto marchamo de seguridad y veracidad.

Las cuentas anuales del 2014 de la sociedad Professional Holiday Rentals, S. L, no han sido auditadas, no existir obligación legal a tal efecto.

Es importante señalar que todo trabajo de valoración conlleva la aplicación de factores objetivos, conjuntamente con otros de naturaleza o carácter subjetivos, que implican la elaboración de elementos resultantes para la preparación y emisión del informe, y que

básicamente este informe es un punto de referencia para las partes implicadas en la operación analizada.

7.- EXCLUSION DEL DERECHO DE PREFERENCIA.

También en la citada solicitud de experto independiente, se solicita que dicho experto se pronuncie sobre el valor teórico del derecho preferente de suscripción cuyo ejercicio se propone suprimir.

Dicho pronunciamiento debe efectuarse a tenor de lo dispuesto al respecto en el Art. 308 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto y contenido se reproduce e indica en el escrito de solicitud de experto independiente, y en consecuencia no es necesaria la reiteración de su contenido en este informe.

Only-Apartments, S. A. adquiere el 100 % del capital social de Professional Holiday Rentals, S. L, mediante una contraprestación económica y entrega de acciones de su capital.

El pago que es objeto de este informe, supone la renuncia de los accionistas de Only-Apartments, S. A, al derecho de suscripción preferente en la emisión y suscripción de las nuevas acciones, consecuencia de la ampliación de capital prevista a favor de los socios de Professional Holiday Rentals, S. L., para lo cual es necesario y obligado atenerse a lo dispuesto al respecto en la Ley de Sociedades de Capital, es decir que se garantice que se hace a un valor razonable.

Este valor razonable, esta descrito y explicado en el Art. 504 de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el Régimen general de exclusión del derecho de suscripción preferente:

1.- En las sociedades cotizadas la exclusión del derecho de suscripción preferente exigirá la observancia de lo dispuesto en el artículo 308.

2.- El valor razonable se entenderá como el valor de mercado. Salvo que se justifique lo contrario, se presumirá valor de mercado el que se establezca por referencia a la cotización bursátil.

La opinión profesional sobre la supresión de este derecho preferente ha sido realizada de acuerdo con la Norma técnica aplicable sobre este supuesto.

Al no ser este informe una auditoria, y de acuerdo con la citada Norma Técnica, la actuación profesional, se ha basado principalmente y especialmente en dos puntos:

- No existen salvedades en el último informe de auditoría realizado (CC. AA. 2014)
- En base al último informe de auditoría, basado en el principio de una empresa en funcionamiento, se manifiesta que la sociedad está en fase de crecimiento y expansión en nuevos mercados, con los diversos riesgos, especialmente financieros y de manera significativa sobre la volatilidad elevada que presentan los valores que cotizan en el MAB-EE.

En previsión de posibles bajos índices de liquidez, debido al tamaño actual de la Sociedad, se ha suscrito un contrato de liquidez con MG Valores, Sociedad de Valores, S. A.

Así la determinación del valor teórico de los derechos de suscripción preferente, cuyo ejercicio se propone suprimir, se ha efectuado con referencia al valor indicado en el informe de auditoría así como en referencia al valor de cotización bursátil.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto anteriormente, a nuestro juicio profesional los datos contenidos en el informe del Consejo de Administración, respecto a la exclusión del derecho preferente de suscripción de los accionistas de Only-Apartments, S. A, conforme al Art. 308 y 504 de la Ley de Sociedades de Capital son razonables por estar debidamente fundamentados y documentados.

8.- CONCLUSION.

De acuerdo con el trabajo profesional realizado, la documentación analizada, las hipótesis y criterios de valoración aplicados, considerando los aspectos relevantes de valoración, expuestos en los apartados anteriores, y con el objetivo de dar cumplimiento a lo dispuesto al respecto en el Art. 67 de la Ley de Sociedades de Capital, puede concluirse y afirmarse que;

1.- El valor conjunto aplicado y considerado por el Consejo de Administración de Only-Apartments, S. A., respecto al valor de las acciones a emitir representativas del capital social de esta sociedad y que son objeto de la aportación no dineraria, es proporcionado y razonable.

2.- El valor otorgado a la aportación no dineraria, no es en ningún caso, inferior a su valor promedio de cotización en el MBA-EE, durante el primer semestre del 2015, ni inferior también a su valor teórico, en base a su patrimonio neto provisional a 30 de junio del 2015.

3.- El valor teórico del derecho preferente de suscripción de los accionistas de Only-Apartments, S. A., que se prevé suprimir debe considerarse como valor razonable.

Este informe se emite única y exclusivamente a tenor de lo dispuesto al respecto en el Art. 67 de la Ley de Sociedades de Capital, y en consecuencia, no puede ni debe utilizarse para otra finalidad que la indicada.

Barcelona, 5 de octubre del 2015.

(Fdo: José Luis Morales Morales)

Auditor-Censor Jurado de Cuentas.



**INFORME APROBADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE
ONLY-APARTMENTS, S.A.**

**EX. ARTÍCULO 308 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.-
PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL CON SUPRESIÓN DEL
DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE.-**

**APORTACIÓN NO DINERARIA REFERIDA A LA TRANSACCIÓN
PREVISTA CON LOS SOCIOS DE
PROFESSIONAL HOLIDAY RENTAL, S.L.**

En Barcelona, a 28 de septiembre de 2015.

A.- INTRODUCCIÓN.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada en el día de hoy, ha decidido convocar a la Junta General de Accionistas, entre otros puntos, para que delibere y, en su caso, acuerde ampliar el capital social con supresión del derecho de suscripción preferente, mediante aportaciones no dinerarias.

El artículo 308, apartado 1, de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, LSC) indica que, en los casos en que el interés de la Sociedad así lo exija, la Junta General, al decidir el aumento de capital social, podrá acordar la supresión total o parcial del derecho de suscripción preferente.

El órgano de administración entiende que el interés de la Sociedad exige la supresión del derecho de suscripción preferente en la ampliación que proyecta proponer a la Junta General, conforme la justificación de la operación recogida en el la letra B, apartado 3, de este Informe.

Para estos supuestos (ampliación de capital con supresión del derecho de suscripción preferente), el citado artículo 308 LSC, en su apartado 2, señala que para la válida adopción del acuerdo de la Junta General, es preciso el cumplimiento de determinados extremos, entre otros, que los administradores elaboren un informe en el que se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y se justifique detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, con la indicación de las personas a las que hayan de atribuirse.

En méritos de lo anterior, el Consejo de Administración ha formulado y aprobado este Informe a los efectos del citado artículo 308, apartado 2, letra a, inciso primero, en los siguientes términos.

B.- EXTREMOS DEL INFORME.

1.- Importe de la ampliación de capital. Valor de las acciones.

El importe de la ampliación de capital que el Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas asciende a doce mil quinientos euros (12.500.- €), mediante la emisión de ciento veinticinco mil (125.000) acciones ordinarias, con idénticos derechos que las actualmente en circulación, de valor nominal 0,10.- € cada una de ellas y con una prima de emisión de 2.- € por acción.

Por lo tanto, el valor total de la emisión prevista es de doscientos sesenta y dos mil quinientos euros (262.500.- €).

Por lo tanto, de dicha emisión total por valor 262.500.- €:

- supondría la creación de 125.000 acciones;
- el nominal ascendería a 12.500.- € (0,10 € / acción);
- la prima de emisión ascendería a 250.000.- €;
- la prima de emisión por acción sería de 2.- €.

El número de acciones propias a emitir y entregar como contrapartida ascendería a 125.000. La sociedad no tiene diferentes clases de acciones y todas ellas confieren los mismos derechos.

El valor de la emisión ascendería a doscientos sesenta y dos mil quinientos euros (262.500.- €), correspondiente a doce mil quinientos euros (12.500.- €) de ampliación de capital, más doscientos cincuenta mil euros (250.000.-€) de prima de emisión, ya que se ha valorado cada acción en 2,10.- €, correspondiendo 0,10.- € a su valor nominal y 2.- € a prima de emisión.

2.- Determinación del valor de las acciones.

El valor de las acciones a emitir (valor nominal de 0,10.- € más 2.- € de prima de emisión), se ha fijado atendiendo la cotización de las acciones representativas del capital social de ONLY-APARTMENTS, S.A. en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB-EE) especialmente en el último trimestre previo a la firma del contrato de compraventa de participaciones de la Sociedad PROFESSIONAL HOLIDAY RENTAL, S.L..

3.- Justificación de la propuesta y contraprestación (o contravalor) a satisfacer por las nuevas acciones.

PROFESSIONAL HOLIDAY RENTAL, S.L. ha desarrollado una tecnología y una actividad que es compatible con la plataforma de ONLY-APARTMENTS, S.A. y le permite incrementar no sólo su volumen de negocio sino también mejorar su capacidad tecnológica.

ONLY-APARTMENTS, S.A. ha suscrito un contrato con los socios de PROFESSIONAL HOLIDAY RENTAL, S.L. en cuya virtud ha adquirido el 100 por 100 de las participaciones sociales representativas de su capital social.

La contraprestación a cargo de ONLY-APARTMENTS, S.A. por la adquisición del 100 por 100 de las referidas participaciones representativas del capital de PROFESSIONAL HOLIDAY RENTALS, S.L. asciende a 1.700.000 euros. Este importe se pagará en varios tramos. El primero, ha supuesto un pago inicial de un cantidad en efectivo metálico de 100.000.- euros; y otra cantidad a pagar mediante la entrega de acciones de ONLY-APARTMENTS, S.L., que se emiten con ocasión de la ampliación de capital que se pretende acordar mediante la emisión total de 125.000 acciones. En la medida en que las 125.000 acciones son por la aportación no dineraria de las participaciones de todos los socios de PROFESSIONAL HOLIDAY RENTAL, S.L. se realiza este informe a los efectos del artículo 308 LSC.

Como contraprestación por el pago del 100% de la adquisición de las participaciones sociales representativas del capital de PROFESSIONAL HOLIDAY RENTALS, S.L., ONLY-APARTMENTS, S.A. entregará, según se ha indicado, las acciones mencionadas en el apartado 1. Es decir, para que ONLY-APARTMENTS, S.A. cumpla la contraprestación a su cargo (pago del precio) y, por tanto, adquiera o incorpore efectivamente a su patrimonio el referido porcentaje de participaciones sociales representativas del capital social de PROFESSIONAL HOLIDAY RENTAL, S.L. se propondrá a la Junta General la ampliación de capital en los términos del citado apartado 1.

Así, la Sociedad ha de entregar a los socios de PROFESSIONAL HOLIDAY RENTALS, S.L. un número de acciones equivalente a 262.500 euros (que, como se ha indicado en el apartado 1 de constante referencia, es el precio de la emisión propuesta), por lo que, lógicamente, los socios de PROFESSIONAL HOLIDAY RENTALS, S.L. pasarán a ser socios de ONLY-APARTMENTS, S.A.

Por otra parte, la operación que se propone permitirá optimizar la estructura técnica, tecnológica, comercial, y empresarial de ONLY-APARTMENTS, S.A., en tanto en cuanto se empleará para potenciar y desarrollar nuevos mercados, además de los ya consolidados por esta Sociedad.

La operación descrita es fruto de la estrategia de negocio trazada por la Sociedad, conforme se describe en su Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil.

A mayor abundamiento, los socios podrán consultar el Informe del Auditor distinto del Auditor de cuentas de la Sociedad, nombrado por el Registro Mercantil a los efectos de lo previsto en el artículo 308, apartado 2, letra a, inciso final.

4.- Personas a las que se atribuirán las acciones.

Las 125.000 acciones de nueva creación serán atribuidas a los socios de la siguiente forma:

Josep Oriol Blasco Viu	36,14%	37.850,00
José Luis Hernández Taberner	4,82%	6.024,00
Anton Urievich Malinovskiy	7,23%	9.036,00
Nuroa Internet, S.L.	24,10%	22.788,00
Antonio Pàmies Pla	9,81%	17.448,00
Albert Armengol Bertroli	0,96%	1.715,00
Marco Corradino	1,59%	2.830,00
José Félix Ruiz Cámara	1,59%	2.830,00
José Luis Roselló Menasanch	1,59%	2.830,00
Sajama Invest, S.L.	12,17%	21.649,00
TOTAL	100%	125.000,00

Quedamos a su disposición.

ALON ELDAR STADLER, Presidente del Consejo de Administración de ONLY-APARTMENTS, S.A.

