

RAMON CANELA PIQUE, en nombre y representación de la compañía mercantil "**GRAN DE GRACIA, S.A.**", con domicilio en Barcelona, c/Gran de Gracia nº 37 y C.I.F. A-60-053089, en su calidad de persona física que representa a la administradora única de la misma, la sociedad "DIAGONAL 3.000, S.L.", por la presente

## **CERTIFICA:**

Que el contenido del archivo que se adjunta a la presente certificación, enviado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores se corresponde fielmente en todos sus términos al Documento de Registro inscrito en los Registros Oficiales de la CNMV con fecha 5 de Mayo de 2011.

Asimismo se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para que difunda el Documento de Registro incluido en el archivo adjunto en su página web.

La vigencia del mismo computará a partir del 6 de Mayo de 2011.

Y para que así conste ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores a los efectos legales oportunos, libro el presente certificado en Barcelona, a 6 de Mayo de 2011.

**GRAN DE GRACIA, S.A.**

---

Por el Adm. Único DIAGONAL 3000, S.L.  
Persona física representante D. Ramón Canela Piqué

**GRAN DE GRACIA, S.A.**  
**(“GRACIA”)**

**DOCUMENTO DE REGISTRO**

El presente Documento de Registro ha sido inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 5 de Mayo de 2011 y está elaborado conforme al Anexo IV del Reglamento (CE) N° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

## ÍNDICE

### I. FACTORES DE RIESGO DEL EMISOR

### II. DOCUMENTO DE REGISTRO

#### 1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Personas responsables de la información del Documento de Registro:

1.2 Declaración de las personas responsables sobre la información contenida en el Documento de Registro:

#### 2. AUDITORES DE CUENTAS

2.1 Nombre y dirección de los auditores de la Sociedad:

2.2 Si los auditores han renunciado, han sido apartados de sus funciones o no han sido redesignados durante el período cubierto por la información financiera histórica, deben revelarse los detalles si son importantes:

#### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA

3.1 Información financiera histórica seleccionada

3.2 Información financiera relativa a periodos intermedios

#### 4. FACTORES DE RIESGO

#### 5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

5.1 Historial y evolución del Emisor:

5.1.1 Nombre legal y comercial del emisor

5.1.2 Lugar de registro del Emisor y número de registro

5.1.3 Fecha de Constitución y periodo de actividad del Emisor

5.1.4 Domicilio y personalidad jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera, país de constitución, dirección y teléfono de su domicilio social

5.1.5 Todo acontecimiento relativo al Emisor y su Grupo más importantes ocurridos durante los años 2009 y 2010 y siguientes

5.2 Inversiones

5.2.1 Descripción de las inversiones principales hechas desde la fecha de los últimos estados financieros públicos.

#### 6. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA

6.1 Actividades principales

6.1.1 Descripción de las principales actividades del Emisor

6.1.1.1 Introducción

6.1.1.2 Actividades principales

6.1.2 Indicación de cualquier nuevo producto y/o actividades significativos

6.2 Mercados principales:

6.3 Declaraciones efectuadas por el Emisor relativa a su competitividad

#### 7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

7.1 Breve descripción del grupo:

7.2 Si el Emisor depende de otras entidades del grupo debe declararse con claridad, junto con la explicación de esa dependencia

#### 8. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

8.1 Incluir una declaración de que no ha habido ningún cambio importante en la perspectiva del emisor desde la fecha de sus últimos estados financieros auditados publicados.

8.2 Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbre, demandas, compromisos o hechos que pudieran razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas del emisor.

#### 9. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

#### 10. ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN

10.1 Nombre dirección profesional y cargo en el Emisor de los miembros de los órganos administrativo, de gestión o de supervisión y de cualquier alto directivo que sea pertinente para establecer que el Emisor tiene las calificaciones y experiencia apropiadas para gestionar las actividades del Emisor, indicando las principales actividades que estas personas desarrollan al margen del emisor, si dichas actividades son significativas respecto a ese emisor.

10.2 Conflictos de intereses de los órganos administrativo, de gestión y supervisión

## 11. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

11.1 Declaración de si el emisor cumple el régimen o regímenes de gobernanza corporativa de su país de constitución. En caso de que el emisor no cumpla ese régimen, debe incluirse una declaración a ese efecto, así como una explicación del motivo por el cual el emisor no cumple ese régimen.

## 12. ACCIONISTAS PRINCIPALES

12.1 En la medida en que sea del conocimiento del emisor, declarar si el emisor es directa o indirectamente propiedad o está bajo control y quién lo ejerce, y describir el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa de ese control.

12.2 Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.

## 13. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS

13.1 Información financiera histórica

13.2 Edad de la información más reciente

13.3 Información financiera intermedia

13.4 Procedimientos judiciales y de arbitraje

13.5 Cambios significativos en la posición financiera o comercial del emisor

## 14. INFORMACIÓN ADICIONAL

14.1 Capital Social

14.2 Estatutos y escrituras de constitución

## 15. CONTRATOS IMPORTANTES

## 16. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERESES

16.1 No se incluyen en el Documento de Registro ninguna declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.

16.2 No se incluye en el Documento de Registro ninguna declaración o informe atribuido a un tercero

## 17. DOCUMENTOS PRESENTADOS

## **I. FACTORES DE RIESGO DEL EMISOR**

Se enumeran a continuación ciertos riesgos que, de materializarse, podrían afectar al negocio, los resultados o la situación financiera de GRAN DE GRACIA, S.A. (en adelante, indistintamente, "GRACIA", el "Emisor", la "Entidad Emisora" o la "Sociedad"). Estos riesgos no son los únicos a los que GRACIA podría hacer frente en el futuro. Podría darse el caso de futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, que pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados operativos o la situación financiera de GRACIA.

Antes de adoptar la decisión de suscripción de los Bonos objeto de la Nota de Valores, los inversores deberán ponderar, entre otros, los factores de riesgo que se señalan a continuación:

### **a) Riesgo de no existencia de código de buen gobierno corporativo:**

La Sociedad no aplica la normativa de código de buen gobierno corporativo porque es una Sociedad que no cotiza y por ello no le es de aplicación, por lo que las relaciones económicas, financieras, comerciales, administrativas, de servicio o de cualquier otra naturaleza que pudieran existir entre el accionista de referencia y la Sociedad no están sujetas a las cautelas previas y mecanismos de control que contemplan dichos códigos.

### **b) Riesgo de tipo de interés:**

Es el riesgo de incurrir en variaciones negativas provocando un mayor coste de la deuda contraída por GRACIA consecuencia del efecto de los movimientos de tipos de interés en los tipos a los que se renueva la deuda.

La mayor parte de la deuda que tiene contraída GRACIA se encuentra referenciada a tipos de interés variable, como el EURIBOR. La variación de los tipos de interés de referencia podría tener un impacto en los gastos financieros relacionados con el endeudamiento a tipos de interés variable. La Sociedad no ha realizado ninguna operación de cobertura.

La deuda financiera neta de GRACIA a 31 de diciembre de 2010 se situaba en 0,35 millones de euros frente a los 0,43 millones de euros a 31 de diciembre de 2009.

### **c) Riesgo de acceso a la financiación:**

Riesgo de financiación que puede surgir ante la dificultad de conseguir fondos en un momento concreto para atender a una inversión.

Debe tenerse en cuenta que para la nueva financiación que pueda necesitar la Sociedad, GRACIA se verá afectada por el actual endurecimiento de los mercados financieros, siendo previsible que los márgenes a pagar sobre los tipos de interés de mercado sean superiores a los obtenidos en los últimos años. No obstante, el impacto sería reducido por el peso que tiene la carga financiera sobre el global.

### **d) Riesgo de liquidez:**

Riesgo de no poder atender a una inversión o compromiso de pago puntualmente.

La complicada situación económica actual y la exposición a situaciones adversas de los mercados pueden dificultar o impedir conseguir la financiación para las nuevas inversiones que GRACIA tiene previstas, si bien no afectaría al adecuado desarrollo de las actividades ordinarias de GRACIA. Hasta la fecha de hoy, la política de liquidez de GRACIA ha permitido el cumplimiento de los compromisos de pago y se han atendido todos los vencimientos, puntualmente.

### **e) Riesgo de crédito:**

Es el riesgo de una pérdida económica como consecuencia de la falta de cumplimiento de las obligaciones contractuales por una de las partes, en este caso, la falta de cumplimiento de los clientes de Grupo DiR.

El centro de fitness DiR Gracia dispone de los controles suficientes sobre el acceso de abonados para garantizar niveles tolerables de riesgo de crédito de clientes. Además, la morosidad supone un porcentaje sobre la facturación muy bajo con una media del 0,56% a fecha 31 de diciembre de 2010. Tendrán la consideración de morosos a partir del impago de una cuota mensual.

**f) Riesgo de mercado:**

Es el riesgo de pérdida de cuota de mercado como consecuencia de movimientos futuros adversos de los factores de riesgo que determinan el funcionamiento de la Sociedad.

A fecha de hoy no se esperan riesgos de mercado de carácter extraordinario, aunque la dirección de la Sociedad siempre está al corriente de las tendencias del mercado.

**g) Riesgo del fondo de maniobra negativo:**

El fondo de maniobra es negativo, es decir, el pasivo circulante es superior al activo circulante. No obstante, es un hecho consustancial a este tipo de negocio.

A 31 de diciembre de 2010 el fondo de maniobra es negativo por importe de 0,27 millones de euros (0,34 millones de euros a 31 de diciembre de 2009). La explicación reside en que la actividad de Grupo DiR permite el cobro inmediato de los servicios que se ofrecen mientras que el pago de los costes estructurales se financian de media a 90 días. Este exceso de tesorería se destina a la amortización de deuda con el fin de optimizar la estructura financiera de la Sociedad.

**h) Riesgo garantías reales:**

A 31 de diciembre de 2010 existe como única garantía real otorgada por GRACIA la que corresponde al derecho real de prenda sobre los derechos de crédito que GRACIA pueda tener frente a sus clientes terceros ajenos al Grupo como consecuencia del desarrollo de su actividad mercantil, concedido a favor de un Sindicato Bancario cuyo agente es BBVA. Dicha garantía proviene de la responsabilidad solidaria asumida por GRACIA, junto a otras sociedades de Grupo DiR, con relación a un crédito sindicado formalizado por el antes citado Sindicato Bancario con la entidad matriz de Grupo DiR, Centres d'Activitats Físiques, S.A. (CAF), el año 2005, del que a 31 de diciembre de 2010 queda pendiente de amortización 3.875.000 euros y que vence el próximo 7 de junio de 2011.

Advertir que dicha garantía es solidaria con respecto a la citada sociedad matriz del Grupo (CAF) y de las otras sociedades del Grupo DiR y solo sería ejecutable si CAF, como obligada principal del antes referido crédito sindicado no respondiera de sus obligaciones derivadas del mismo que, como ya se ha hecho constar, vencen el próximo junio de 2011 y sólo queda pendiente en la actualidad la amortización por parte de CAF del último pago semestral el 7 de junio de 2011 indicado en el párrafo anterior.

En la formalización del contrato de crédito sindicado se estipuló que CAF tenía que cumplir con los tres ratios siguientes:

- 1) Ratio de Deuda Financiera Neta / EBITDA < 2,50
- 2) Ratio de Cobertura de intereses > 5
- 3) Ratio de Deuda Financiera Neta / Fondos Propios < 1

El crédito sindicado formalizado dispone de una cláusula de vencimiento anticipado y ejecución del total de la deuda de forma inmediata si no se cumplen los ratios anteriores. A fecha 31 de diciembre de 2010 no se cumplían el primer y el tercer ratio, no obstante, la fecha de comunicación de lo anterior al agente es hasta el 30 de junio de 2011 y al vencer el crédito el próximo 7 de junio de 2011, dicho incumplimiento no tendrá afectación ya que se espera cumplir con el último pago en plazo quedando extinguido dicho contrato.

A la fecha de registro de la presente Nota de Valores, Ramon Canela Piqué, en su calidad de persona física que representa a la Administradora Única de la misma, la sociedad "Diagonal 3000, S.L.", considera que CAF tiene los fondos suficientes para atender el pago de dicho crédito en junio y que no se verá afectada la solvencia ni se verá ejecutada la garantía solidaria otorgada por GRACIA.

**i) Riesgo evolución nueva apertura prevista de DiR 22@:**

Está prevista la apertura del nuevo centro DiR 22@ para finales de este ejercicio 2011. Como todos los centros de Grupo DiR, durante los dos primeros años no contribuyen a los resultados de la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad DiR Les Glories, S.A. y afectan de forma negativa al beneficio de la misma, no obstante, a partir del tercer año se espera que su impacto sea positivo, haciendo así efectiva la rentabilidad esperada para la inversión realizada.

Existe el riesgo de que la evolución de este nuevo centro DiR 22@ no sea la prevista por Grupo DiR y que este centro no funcione según las previsiones del grupo, por lo que su contribución a la cuenta de resultados de Grupo DiR se vería afectada y se incrementaría su impacto negativo en el resultado de Grupo DiR.

**j) Riesgo de cash-pooling:**

Existe un contrato de cash-pooling entre la entidad matriz (CAF) y las sociedades filiales de Grupo DiR, según el cual, existe el riesgo de que la Sociedad utilice sus excedentes de tesorería para financiar a otras sociedades del Grupo. A fecha 31 de diciembre de 2010 Gracia tenía un crédito otorgado a cuenta de dicho cash-pooling de 585.086,92 euros. Se liquidan intereses trimestralmente en función de que las posiciones de las sociedades filiales sean pasivas o activas respecto a la sociedad matriz CAF.

## II. DOCUMENTO DE REGISTRO

### 1. PERSONAS RESPONSABLES

#### 1.1 Personas responsables de la información del Documento de Registro:

D. RAMON CANELA PIQUE asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Registro. Actúa, en nombre y representación de la compañía mercantil "**GRAN DE GRACIA, S.A.**" (en adelante, referida indistintamente como "GRACIA", el "Emisor", la "Entidad Emisora" o la "Sociedad") domiciliada en Barcelona, calle Gran de GRACIA, 37 y C.I.F. A-60053089, en su calidad de persona física que representa a la Administradora Única de la misma, la sociedad "DIAGONAL 3.000, S.L." –al amparo del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada en fecha 4 de junio de 2009, elevado a público en fecha 16 de julio de 2009 mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Ariel Sultan Benguigui, con el nº 2.095 de protocolo y que causó la inscripción 40ª en la Hoja registral correspondiente a la Sociedad, vigente en el cargo, según manifiesta-, así como también y expresamente se encuentra facultado para la suscripción del presente Documento de Registro, en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada en fecha 16 de marzo de 2011.

#### 1.2 Declaración de las personas responsables sobre la información contenida en el Documento de Registro:

D. Ramon Canela Piqué declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el presente Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

### 2. AUDITORES DE CUENTAS

#### 2.1 Nombre y dirección de los auditores de la Sociedad:

La firma Audicont, S.A.P. con domicilio social en Barcelona, calle Mallorca nº 214, inscrita en el ROAC con el nº SO570, ha auditado las Cuentas Anuales de GRAN DE GRACIA, S.A. correspondientes a los ejercicios 2009 y 2010.

#### 2.2 Si los auditores han renunciado, han sido apartados de sus funciones o no han sido redesignados durante el período cubierto por la información financiera histórica, deben revelarse los detalles si son importantes:

Los auditores de la Sociedad no han renunciado, ni han sido apartados de sus funciones, durante los ejercicios 2010 y 2009.

### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA

#### 3.1 Información financiera histórica seleccionada

Las Cuentas Anuales de GRACIA de los ejercicios 2009 y 2010 se han formulado aplicando la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales.

A continuación se incluyen el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias de 2010 comparativamente con 2009.

a) Balance de Situación a 31 de diciembre del ejercicio 2010, comparados con los saldos a 31 de diciembre de 2009 auditados (cifras expresadas en euros):

BALANCE DE GRAN DE GRÀCIA, S.A.		31/12/10	31/12/09	% VARIACIÓN
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.040.183</b>	<b>3.866.741</b>	<b>4,49%</b>
I.	Inmovilizado intangible.	602	903	-33,36%
II.	Inmovilizado material.	1.529.740	1.287.464	18,82%
III.	Inversiones inmobiliarias	0	0	0,00%
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	2.494.339	2.562.705	-2,67%
V.	Inversiones financieras a largo plazo	12.436	12.436	0,00%
VI.	Activos por impuesto diferido.	3.067	3.233	-5,13%
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>743.878</b>	<b>735.160</b>	<b>1,19%</b>
I.	Activos no corrientes mantenidos para la venta.	0	0	0,00%
II.	Existencias.	25.774	30.917	-16,64%
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	106.684	229.807	-53,58%
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	585.804	427.170	37,14%
V.	Inversiones financieras a corto plazo.	1.161	1.161	0,00%
VI.	Periodificaciones a corto plazo.	1.126	1.639	-31,30%
VII.	Efectivos y otros activos líquidos equivalentes.	23.328	44.465	-47,54%
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>4.784.061</b>	<b>4.601.901</b>	<b>3,96%</b>
BALANCE DE GRAN DE GRÀCIA, S.A.		31/12/10	31/12/09	% VARIACIÓN
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.264.625</b>	<b>2.921.412</b>	<b>11,75%</b>
<b>A-1) Fondos Propios</b>		<b>3.264.625</b>	<b>2.921.412</b>	<b>11,75%</b>
I.	Capital	781.300	781.300	0,00%
II.	Prima de emisión	0	0	0,00%
III.	Reservas	1.940.112	1.620.423	19,73%
IV.	Resultado del ejercicio	543.213	519.689	4,53%
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>498.122</b>	<b>605.047</b>	<b>-17,67%</b>
I.	Provisiones a largo plazo.	0	0	0,00%
II.	Deudas a largo plazo.	174.171	118.478	47,01%
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	39.880	198.774	-79,94%
IV.	Pasivos por impuesto diferido.	284.071	287.795	-1,29%
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.021.313</b>	<b>1.075.443</b>	<b>-5,03%</b>
I.	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.	0	0	0,00%
II.	Provisiones a corto plazo.	0	0	0,00%
III.	Deudas a corto plazo.	205.931	160.244	28,51%
IV.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	0	0	0,00%
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	525.720	637.164	-17,49%
VI.	Periodificaciones.	289.662	278.035	4,18%
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>4.784.061</b>	<b>4.601.901</b>	<b>3,96%</b>

b) Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre del ejercicio 2010 comparadas con los saldos a 31 de diciembre de 2009, auditadas (cifras expresadas en euros):

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE GRAN DE GRÀCIA, S.A.		31/12/10	31/12/09	Variación en %
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
1.	Importe neto de la cifra de negocios	4.478.521	4.374.125	2,39%
2.	Aprovisionamientos	-63.069	-69.034	-8,64%
5.	Otros ingresos de explotación	205.913	68.569	200,30%
6.	Gastos de personal	-380.193	-371.998	2,20%
7.	Otros gastos de explotación	-3.320.923	-3.048.238	8,95%
8.	Amortización del inmovilizado	-221.006	-208.811	5,84%
9.	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0	0	0,00%
10.	Exceso de provisiones	0	0	0,00%
11.	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-1.609	-5.124	-68,60%
12.	Otros resultados	0	3.898	-100,00%
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>697.635</b>	<b>743.387</b>	<b>-6,15%</b>
13.	Ingresos Financieros	2.617	8.090	-67,65%
14.	Gastos financieros	-11.669	-9.590	21,68%
15.	Diferencias de cambio	12	0	100,00%
16.	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	86.883	0	100,00%
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>77.843</b>	<b>-1.500</b>	<b>-5289,97%</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>775.478</b>	<b>741.887</b>	<b>4,53%</b>
22.	Impuestos sobre beneficios	-232.263	-222.199	4,53%
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+22)</b>		<b>543.214</b>	<b>519.688</b>	<b>4,53%</b>
<b>A) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>				
23.	Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0	0	0,00%
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>543.214</b>	<b>519.688</b>	<b>4,53%</b>

Principales ratios a fecha 31 de diciembre de 2010 comparados a 31 de diciembre de 2009:

	Cifras expresadas en euros		
	31/12/10	31/12/09	% Variación
Total Activo	4.784.061,46	4.601.901,21	3,96%
EBITDA	940.628,39	977.514,87	-3,77%
EBITDA/Importe neto cifra negocios	21,0%	22,3%	-6,02%
Deuda Financiera Neta/EBITDA	0,38	0,44	-14,43%
Rentabilidad de los Fondos Propios (ROE) (Resultado / FFPP)	16,6%	17,8%	-6,46%
Rentabilidad del Activo (ROA) (Resultado/Activo)	11,4%	11,3%	0,55%
Apalancamiento Financiero (Deuda Financiera Neta/Deuda + Patrimonio neto)	7,4%	9,4%	-20,79%
Ratio de Liquidez (Tesorería+Inv.Financ.Temp./Pasivo Corriente)	2,4%	4,2%	-43,48%
EBITDA/Intereses	80,61	101,93	-20,92%
Deuda Financiera Neta/Patrimonio Neto	0,11	0,15	-26,31%

EBITDA: Beneficios antes de intereses, impuestos, provisiones y amortizaciones.

Deuda Financiera Neta: Deuda con entidades de crédito a largo plazo + deuda con entidades de crédito a corto plazo + acreedores por arrendamiento financiero + obligaciones + deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo – tesorería – inversiones financieras temporales

### 3.2 Información financiera relativa a periodos intermedios:

No aplicable

## 4. FACTORES DE RIESGO

La información relativa a los riesgos que afectan al Emisor figura en la sección I titulada FACTORES DE RIESGO DEL EMISOR del presente Documento de Registro.

## 5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

### 5.1 Historial y evolución del Emisor:

#### 5.1.1 Nombre legal y comercial del emisor

La denominación legal del Emisor es GRAN DE GRACIA, S.A. y su nombre comercial, DiR GRACIA.

#### 5.1.2 Lugar de registro del Emisor y número de registro

GRAN DE GRACIA, S.A. se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 23.311, folio 113, hoja B-34.824, inscripción 1a y está provista de C.I.F A-60053089

#### 5.1.3 Fecha de Constitución y periodo de actividad del Emisor

La Sociedad fue constituida el 13 de abril de 1992 mediante Escritura Pública de Constitución otorgada ante el Notario de Barcelona, D. José Galvan Ascanio, bajo la denominación de "GRAN DE GRACIA, S.A." con el número 720/92 de su protocolo.

Sus actividades se iniciaron en la fecha de su constitución y su duración, de acuerdo con el artículo 4 de los Estatutos Sociales, es indefinida.

GRAN DE GRACIA, S.A. pertenece a la cadena de gimnasios de Grupo DiR. Este grupo abrió su primer Club de Fitness DiR en el año 1979, DiR Maragall, y cuatro años más tarde, se abrió el segundo Club de Fitness DiR, DiR Castillejos. En el año 1992 se abrió el tercer Centro DiR, DiR Gracia y en Diciembre de 1998 se abrió el cuarto Centro DiR, conocido como DiR DIAGONAL. A partir del año 1998 y hasta el año 2003 empezó la gran expansión de

Grupo DiR, ya que se abrieron dos nuevos Centros DiR en el año 1999(DiR Campus y DiR Club Hispà), en el año 2000 se abrió DiR Claris, en el año 2001 se abrieron dos nuevos Centros DiR (DiR Eixample y DiR Tarragona participado por Gran de GRACIA, S.A.), en el año 2002 se abrió DiR Sant Cugat, en el año 2003 se abrieron dos nuevos Centros DiR (DiR Tres Torres y DiR Av. Madrid), en el año 2006 se abrió DiR Claret, Up & Down DiR en octubre de 2009 y Yoga One, en el tercer trimestre de 2010. En el primer trimestre de 2011 se han inaugurado dos nuevos clubs Tuset DiR y Seven DiR. Próximamente se abrirá DiR 22@, previsto para finales del presente ejercicio.

#### 5.1.4 Domicilio y personalidad jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera, país de constitución, dirección y teléfono de su domicilio social

GRAN DE GRACIA, S.A. tiene su domicilio en Barcelona, calle Gran de GRACIA, 37, teléfono 93 415 55 50.

GRAN DE GRACIA, S.A., constituida en España, adopta la forma jurídica de Sociedad Anónima y, en consecuencia, se encuentra sometida al régimen establecido por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y por las demás disposiciones legales que resulten de aplicación.

El régimen contable de GRAN DE GRACIA, S.A. está sujeto al Plan General de Contabilidad de 2007.

Las Cuentas Anuales de GRACIA de los ejercicios 2009 y 2010 se han formulado aplicando la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales.

#### 5.1.5 Todo acontecimiento reciente relativo al Emisor y su Grupo que sean importantes para evaluar su solvencia

GRAN DE GRACIA, S.A. participa en un 77,01% en la sociedad Domingo DiR, S.L. desde el 18 de febrero de 2011. Domingo DiR, S.L. se constituyó en fecha 8 de julio de 2010 (DiR Seven), club del que Grupo DiR ha adquirido su traspaso en el primer trimestre de 2011.

GRAN DE GRACIA, S.A. tiene una participación del 77,44% en Les Glories DiR, S.A. desde el 18 de febrero de 2011. Les Glories DiR, S.A. se constituyó en fecha 13 de julio de 1998 con el nombre de Lesseps DiR, S.A. Esta sociedad ha estado inactiva desde su constitución, es decir, nunca ha desarrollado ninguna actividad, empezará su actividad con la apertura del nuevo centro de fitness DiR 22@. Cuando se firmó el contrato de alquiler del local donde se ubicará dicho centro, se procedió al cambio de nombre por Les Glories DiR, S.A. (DiR 22@). La apertura de este nuevo centro está prevista a finales de este ejercicio 2011 y estará ubicado en el distrito tecnológico de Barcelona 22@.

Gran de Gracia, S.A. adquirió la participación de Domingo DiR, S.L. mediante la compra de 2.315 acciones de valor nominal 1€ por acción y por un precio total de 2.315€ y la participación de Les Glories DiR, S.A. mediante la compra de 75.000 acciones de valor nominal 6,02€ por acción y por un precio total de 451.500€. Adquirió estas participaciones a CAF, la sociedad matriz de Grupo DiR, sin necesidad de financiación externa, ya que disponía del capital necesario para dicha adquisición.

Para conocer el detalle de las instalaciones, los servicios, las inversiones previstas en Domingo DiR, S.L. y Les Glories DiR, S.A y financiación de las mismas ver apartados 5.2.2, 5.2.3 y 7.1 del presente Documento de Registro.

### **5.2 Inversiones:**

#### 5.2.1 Descripción de las inversiones principales hechas desde la fecha de los últimos estados financieros publicados.

Durante el ejercicio 2009, GRACIA invirtió 0,33 millones de euros y en el año 2010 invirtió 0,46 millones de euros, en ambos años, en ampliaciones y mejoras de su centro DiR GRACIA, lo que representa un 39% más de inversión de un año a otro.

A continuación se clasifican las inversiones brutas realizadas por GRACIA en los ejercicios 2009 y 2010 en inmovilizado material e intangible (cifras expresadas en euros):

INVERSIONES	IMPORTE A 31/12/2010	IMPORTE A 31/12/2009	% VARIACIÓN
Inmovilizado Intangible	0,00	0,00	0,00%
Inmovilizado Material	465.646,16	331.065,05	40,65%
Nuevas inversiones	465.646,16	331.065,05	40,65%
<b>TOTAL</b>	<b>465.646,16</b>	<b>331.065,05</b>	<b>40,65%</b>

1. Inversiones en inmovilizado intangible (cifras expresadas en euros)

	1-1-2010	altas	traspasos	31-12-2010
Derechos de traspaso	54.091,09	0,00	0,00	54.091,09
Aplicaciones Informáticas	1.205,26	0,00	0,00	1.205,26
<b>Total coste</b>	<b>55.296,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>55.296,35</b>
	1-1-2010	altas	traspasos	31-12-2010
Amort. Acum. Derechos de traspaso	54.091,09	0,00	0,00	54.091,09
Amort. Acum. Aplic. Informáticas	302,15	301,32	0,00	603,47
<b>Total Amortiz. Acumulada</b>	<b>54.393,24</b>	<b>301,32</b>	<b>0,00</b>	<b>54.694,56</b>
<b>TOTAL</b>	<b>903,11</b>	<b>-301,32</b>	<b>0,00</b>	<b>601,79</b>
	1-1-2009	altas	traspasos	31-12-2009
Derechos de traspaso	54.091,09	0,00	0,00	54.091,09
Aplicaciones Informáticas	1.205,26	0,00	0,00	1.205,26
<b>Total coste</b>	<b>55.296,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>55.296,35</b>
	1-1-2009	altas	traspasos	31-12-2009
Amort. Acum. Derechos de traspaso	54.091,09	0,00	0,00	54.091,09
Amort. Acum. Aplic. Informáticas	0,83	301,32	0,00	302,15
<b>Total Amortiz. Acumulada</b>	<b>54.091,92</b>	<b>301,32</b>	<b>0,00</b>	<b>54.393,24</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.204,43</b>	<b>-301,32</b>	<b>0,00</b>	<b>903,11</b>

2. Inmovilizado material (cifras expresadas en euros)

	01/01/2010	altas	bajas	traspasos	31/12/2010
Terrenos y Construcciones	11.380,07	0,00	0,00	0,00	11.380,07
Instal. Técnicas y O.Inm.Material	4.405.499,78	108.837,75	6.049,04	119.299,32	4.627.587,81
Inmovilizado en curso y anticipos	7.688,01	356.808,41	0,00	-119.299,32	245.197,10
<b>Total Coste</b>	<b>4.424.567,86</b>	<b>465.646,16</b>	<b>6.049,04</b>	<b>0,00</b>	<b>4.884.164,98</b>
	01/01/2010	altas	bajas	traspasos	31/12/2010
Amort. Acum. Construcciones	11.380,07	0,00	0,00	0,00	11.380,07
Amort. Acum. Instal. Ténc. y otros	3.125.723,33	220.704,35	-3.382,83	0,00	3.343.044,85
<b>Total Amort. Acumulada</b>	<b>3.137.103,40</b>	<b>220.704,35</b>	<b>-3.382,83</b>	<b>0,00</b>	<b>3.354.424,92</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.287.464,46</b>	<b>244.941,81</b>	<b>2.666,21</b>	<b>0,00</b>	<b>1.529.740,06</b>
	01/01/2009	altas	bajas	traspasos	31/12/2009
Terrenos y Construcciones	11.380,07	0,00	0,00	0,00	11.380,07
Instal. Técnicas y O.Inm.Material	4.035.560,74	263.163,91	93.565,78	200.340,91	4.405.499,78
Inmovilizado en curso y anticipos	140.127,78	67.901,14	0,00	-200.340,91	7.688,01
<b>Total Coste</b>	<b>4.187.068,59</b>	<b>331.065,05</b>	<b>93.565,78</b>	<b>0,00</b>	<b>4.424.567,86</b>
	01/01/2009	altas	bajas	traspasos	31/12/2009
Amortiz. Acum. Construcciones	11.380,07	0,00	0,00	0,00	11.380,07
Amort. Acum. Instal. Ténc. y otros	3.005.655,66	208.509,55	-88.441,88	0,00	3.125.723,33
<b>Total Amort. Acumulada</b>	<b>3.017.035,73</b>	<b>208.509,55</b>	<b>-88.441,88</b>	<b>0,00</b>	<b>3.137.103,40</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.170.032,86</b>	<b>122.555,50</b>	<b>5.123,90</b>	<b>0,00</b>	<b>1.287.464,46</b>

INVERSIONES EN INMOVILIZADO MATERIAL	IMPORTE A 31/12/2010	IMPORTE A 31/12/2009	% VARIACIÓN
Terrenos y construcciones	0,00	0,00	
Instalaciones técnicas y otros	108.837,75	263.163,91	-58,64%
Inmovilizado en curso y anticipos	356.808,41	67.901,14	425,48%
<b>TOTAL</b>	<b>465.646,16</b>	<b>331.065,05</b>	<b>40,65%</b>

El aumento a 31/12/2010 del 425% correspondiente a la partida inmovilizado en curso y anticipos, se debe principalmente a las actuaciones realizadas en los vestuarios femeninos, iniciadas en el ejercicio 2010, pendientes y finalizadas durante el primer trimestre de 2011.

Las principales inversiones que se han realizado durante el ejercicio 2010 en inmovilizado intangible e inmovilizado material son (incluyendo también el inmovilizado en curso):

Inversiones de 2010:

DESCRIPCIÓN DE LAS INVERSIONES	IMPORTE APROXIMADO DE LA INVERSIÓN EN €	FECHA DE REALIZACIÓN
Ampliaciones y renovaciones DiR Gracia: actuaciones en los vestuarios masculinos	134.000	TERCER TRIMESTRE 2010

Inversiones iniciadas en 2010 en curso:

DESCRIPCIÓN DE LAS INVERSIONES	IMPORTE APROXIMADO DE LA INVERSIÓN EN €	FECHA DE REALIZACIÓN
Ampliaciones y renovaciones DiR Gracia: actuaciones en los vestuarios femeninos, actuaciones en la piscina, material para actividades dirigidas y acuáticas y instalación TV.	331.000	PRIMER/SEGUNDO TRIMESTRE 2011

### 5.2.2 Información relativa a las principales inversiones futuras.

A fecha de registro del presente Documento de Registro no hay ninguna otra inversión aprobada ni pendiente de realizar, excepto las siguientes:

DESCRIPCIÓN DE LAS INVERSIONES	IMPORTE APROXIMADO DE LA INVERSIÓN EN €	FECHA APROXIMADA DE REALIZACIÓN	% SOBRE EL COSTE TOTAL DE LA INVERSIÓN PREVISTO
Mejoras en el centro de fitness DiR Seven	300.000,00	SEGUNDO/TERCER TRIMESTRE 2011	100%
Apertura del nuevo centro de fitness DiR 22@: acondicionar las instalaciones, maquinaria, licencias y proyectos de obra	2.162.011,00	CUARTO TRIMESTRE 2011	31%

### 5.2.3 Información relativa a las fuentes previstas de los fondos necesarios para cumplir los compromisos mencionados en 5.2.2.

La financiación del programa de inversiones se va a realizar mediante la 1ª Emisión de Bonos Simples de Gran de Gracia, S.A. por importe nominal total de 2.500.000€, descrita en la Nota de Valores inscrita en la CNMV con fecha 5 de mayo de 2011 y, en su defecto, mediante el aumento del endeudamiento a largo plazo, de forma que se optimice progresivamente la estructura financiera de GRACIA. Por endeudamiento a largo plazo se entiende nuevos préstamos o leasings bancarios.

## **6. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA**

### **6.1 Actividades principales**

#### 6.1.1 Descripción de las principales actividades del Emisor

##### 6.1.1.1 Introducción

GRAN DE GRACIA, S.A. es una empresa constituida en el año 1992 que pertenece al grupo societario Grupo DiR cuya sociedad matriz se denomina Centres d'Activitats Físiques, S.A.. La actividad principal de la sociedad es la explotación de instalaciones deportivas ubicadas en la ciudad de Barcelona. La sociedad fue constituida por D. Ramon Canela Piqué, en representación de las sociedades Sport Met, S.A. y Sport DiR, S.A., junto con otros socios minoritarios.

En junio de ese mismo año, tras constituirse la sociedad matriz CAF, esta adquiere las participaciones de la Sociedad propiedad de Sport Met, S.A. y Sport DiR, S.A..

La sociedad GRAN DE GRACIA, S.A. es una de las principales sociedades de Grupo DiR y participa en los Centros de Fitness DiR Tarragona, Seven DiR y del futuro centro de fitness DiR 22@ ubicado en el distrito de 22@ de Barcelona. Ver apartados 5.1.5, 5.2.2 y 7.1 del presente documento.

Con fecha 14 de Junio de 2007, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona D. José Bauzá Corchs, bajo el nº 1881 de protocolo, se declaró la unipersonalidad sobrevenida de la sociedad **“TARRAGONA DiR, S.A., Sociedad Unipersonal”**, domiciliada en Barcelona, calle Tarragona nº 108-110; constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona D. José Galván Ascanio con fecha 8 de Enero de 2001, bajo el nº 26 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 33.244, hoja B-224.318, folio 214, inscripción 1ª y provista de C.I.F. A-62-468400, conocida como “DiR Tarragona”, con establecimiento en la Calle Tarragona, 108-110 de Barcelona, en la que su Socio Único es GRAN DE GRACIA, S.A.

El local donde está ubicado DiR GRÀCIA es un conjunto de locales y espacios contiguos y comunicados, sitos en Barcelona en la calle Gran de Gracia nº 37 planta baja y altillos, entresuelos 1ª, 2ª y 3ª y azotea en calle Riera de St. Miquel nº 50-52 y local planta 1ª de la c/Luís Antúnez, siendo la dirección comercial y puerta de acceso de todos ellos como un único local en calle Gran de Gracia nº 37. En todos ellos GRAN DE GRACIA, S.A. es parte arrendataria de cuatro distintos contratos de arrendamiento suscritos con una persona física y con una sociedad mercantil relacionada con la citada persona física y tienen iguales condiciones de vencimiento, previéndose prórroga automática sucesiva de los mismos salvo preaviso y con facultad de GRAN DE GRACIA, S.A. de resolverlos anticipadamente sin penalización alguna con preaviso determinado. Los contratos de alquiler se han firmado con los antes citados distintos propietarios y en ningún caso son contratos con empresas de Grupo DiR, ni guardan relación alguna con Grupo DiR, son así terceros aunque, entre los distintos propietarios si hay relación. El vencimiento medio de los contratos de alquiler formalizados es de 30 años aproximadamente y todos ellos se formalizaron sin opción de compra.

#### 6.1.1.2 Actividades principales

##### a) Fitness

El Departamento de Fitness es el centro del negocio. Se dispone de los equipamientos más avanzados de las marcas más prestigiosas como Life Fitness, Hammer Strenght, Power Plate o AMT.

Se ofrecen más de 3.000 sesiones de actividades dirigidas a la semana y se ofrecen hasta 50 tipos de actividades distintas según el tipo de entrenamiento como por ejemplo las que se detallan a continuación:

- Entrenamiento Aeróbico: Aeróbic, Tonificación, Box Express, Cardio Training, D·Move!, DiR Pump, Fit Ball, Multi Step, Sènior Ritmes, Step, entre otras.
- Entrenamiento Funcional como Reeducción Postural o Senior funcional
- Entrenamiento Mixto: Deporte Fitness, TBC, Training Camp.
- Entrenamiento Muscular: Body Balance, Body Combat, Body Pump, GAC, Sports Training Camp, Tono Express.
- Express: Cardio Express, Cardio Kickboxing, Cor Express.
- Ritmos DiR: Bailes de Salón, Capoeira, Danza del Vientre, Danza DiR, Dir Ritmes, Salsa / Country,
- SpinDiR

Dentro del área del Fitness se ofrece el servicio de Entrenador Personal. Se ofrecen 5 modalidades distintas: Acuáticos, Fisioterapia, Fitness, loga, Pilates.

##### b) Wellness

El servicio de wellness se divide en diferentes actividades:

- Actividades dirigidas: Acuáticos, Mind Body, Tai-chi, Yoga DiR, Pilates Plus
- Servicio de Fisioterapia
- Zonas termolúdicas: 1 baño de vapor, 2 saunas y hidromasajes
- 1 solarium urbano
- Servicio de rayos UVA
- 1 piscina interior

c) Nutrición

Con el objetivo de mejorar los hábitos alimenticios, disponemos de consultas de nutrición donde se realizan dietas personalizadas.

d) DiR Fashion

El centro cuenta con DiR Fashion, la marca de ropa y complementos deportivos del Grupo.

e) DiR Singles

Un servicio utilizado por más de 2.000 clientes DiR, que ofrece a los singles la posibilidad de disfrutar de momentos de ocio y relacionarse con personas de estilo de vida saludable. Se trata de un portal web donde también se organizan diferentes actividades, tanto dentro de las instalaciones de los clubs como en el exterior: esquiadas, diferentes cursos de submarinismo o excursiones.

En resumen, la sociedad GRAN DE GRACIA, S.A. dispone de más de 3.000 m<sup>2</sup> de superficie, con 2 salas donde se ofrecen actividades dirigidas, 1 piscina interior, 1 espacio termolúdico, 1 solárium, 3 salas de fitness con la tecnología más avanzada, 1 sala de SpinDiR, hidromasaje y otros servicios de wellness.

	SALAS DE FITNESS	SALAS DE ACTIVIDADES DIRIGIDAS	SPINDIR / KRANKING	POWER PLATE	YOGA / ANTIGRAVITY YOGA	PILATES / ZONA PILATES	ENTRENADOR PERSONAL	PISCINA INTERIOR / PISCINA EXTERIOR	SPA & UVA / SOLARIUM	DIRZEN / ESTETICA	NUTRICIÓN / FISIOTERAPIA	SAIBO / RESTAURANTE	PADDLE / SQUASH
<b>DiR GRÀCIA</b>	3	2	● /	●	● / ●	● / ●	●	● /	● / ●		● / ●		
<b>DiR SEVEN</b>	2	2	● /	●	● / ●	● /	●	● /	● / ●	● /	● / ●	● /	1 /
<b>DiR TARRAGONA</b>	1	2	● /	●	● / ●	● / ●	●	● /	● /	/ ●	● / ●		
<b>DiR 22@</b>	En proyecto, ver detalle en el apartado 7.1												

El plazo medio de devolución de la deuda formalizada con las entidades financieras es de 4 años para los leasings, se financian mediante leasing la maquinaria que tiene una vida útil de 8 años, y de 6 años para los préstamos. El coste financiero de los leasings y préstamos bancarios durante el ejercicio 2010 ha sido de 11.669 euros y de 9.590 euros para el ejercicio 2009. No obstante, los porcentajes de amortización aplicados sobre la base de la vida útil son los siguientes:

**GRUPOS DE ELEMENTOS**

**AÑOS VIDA ÚTIL**

Instalaciones técnicas y maquinaria	8 años
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	entre 3 y 8 años
Otro inmovilizado	4 años

A continuación se detalla un cuadro resumen con los principales datos de la sociedad GRAN DE GRACIA, S.A.:

Datos	Cifras expresadas en euros		
	31/12/10	31/12/09	% Variación
Número de clientes totales	6.242	6.776	-7,88%
Cuota mensual media**	48,90	47,39	3,19%
Ingreso medio***	60,50	56,50	7,08%
Número de empleados	20	19	5,26%
Gasto de alquileres	543.489,77	524.450,70	3,63%

\*\* Cuota por servicios habituales

\*\*\* Incluye además servicios extras teniendo en cuenta los clientes medios

Dentro de la partida de otros gastos de explotación constan los siguientes conceptos y detalle de servicios exteriores del ejercicio 2010:

Arrendamientos y Cánones	543.489,77 €
Reparación y conservación	279.509,70 €
Servicios Profesionales Independientes	2.001.023,51€
Transportes	994,94 €
Primas seguros	18.702,94 €
Publicidad y Propaganda	153.433,50 €
Suministros	221.152,64 €
Otros servicios	65.395,80 €
<b>TOTAL</b>	<b>3.283.702,80 €</b>

El gasto de alquileres representa un 16,37% del total de otros gastos de explotación.

Se detalla el desglose de las partidas más significativas de Servicios Profesionales Independientes y el porcentaje que representan sobre el total (2.001.023,51 euros):

Asesores externos	1,53%
Servicios de profesionales de fitness externos	44,97%
Servicios administrativos	46,08%
Auditorías	0,53%

Dentro de la partida de 2 millones de euros de Servicios de Profesionales Independientes, figura entre otros un importe de 0,9 millones de euros que se desglosa en servicios de profesionales de fitness y 0,9 millones en profesionales administrativos que corresponden a los servicios de profesores técnicos en fitness, recepcionistas y otro personal. Estos profesionales dependen de otras sociedades de Grupo DiR (Tecnico Fitness, SL, DiR Fitness, SL, DiR Aerobic, SL, Entrenaments PS, SL, Fitmedic DiR, SL, DiR Nutrició, SL, Socogim, SL, Recepcionistes DiR, SL, Sales Clubs, SL y Gestora Clubs DiR, SL) ya que los mismos prestan sus servicios en otros centros DiR.

#### 6.1.2 Indicación de cualquier nuevo producto y/o actividades significativas

Las últimas innovaciones lanzadas al mercado por la Sociedad que forma parte de Grupo DiR son:

- Se han incorporado máquinas Power Plate, con el objetivo de crear un entrenamiento específico. Además se ha incorporado el Kranking, TRX y Kranking-SpinDiR.
- Repte DiR: se ha diseñado un proyecto de fidelización dirigido a los clientes que les permite adquirir un estilo de vida saludable logrando el hábito inconsciente de hacer deporte y consiguiendo así sus objetivos (adelgazar, ganar fuerza, salud,.....) y un premio como consecución de los mismos.
- Nuevas actividades como el Training Camp (basado en los entrenamientos de los ejércitos de E.E.U.U.) o el "Run With Us DiR" y el "Cycling With Us DiR" (actividades para salir a la calle a correr o en bicicleta en grupo dirigida por un técnico), entre otras.

- Nuevas actividades dirigidas de GAC, D.Tono y TBC para aumentar la tonificación muscular. Actividades cardiovasculares como D-Move y para trabajar el cuerpo y la mente se ofrece Danza del Vientre, Yoga, Yoga Exprés, Mind Body y Tai-chi.
- Además se han incorporado sesiones virtuales denominadas “DiR Virtual”, SpinDiR Virtual” o “Yoga DiR Virtual”, donde se trasladan a la pantalla los mismos ejercicios, ritmos y movimientos que se realizan en las sesiones presenciales de cada club y se imparten con idéntico rigor y profesionalidad. Estas sesiones hacen cada vez más fácil y cómoda la práctica de ejercicio físico ya que el socio siempre tiene una actividad dirigida virtual en el momento que llega al club, sin tener que esperar a un horario concreto.

## **6.2 Mercados principales:**

La cuota de mercado que tiene Grupo DiR en la ciudad de Barcelona es de un 5% aproximadamente sobre la población total de la ciudad según datos de población publicados a fecha 24 de enero de 2011 en la página web del Ayuntamiento de Barcelona.

Gran de Gracia, S.A. explota 3 centros en la ciudad de Barcelona. DiR Gracia ubicado en la calle Gran de Gracia, 37, DiR Tarragona, ubicado en la calle Tarragona, 108-110 y Seven DiR ubicado en Passatge Domingo, 7.

Según una encuesta a los ciudadanos de Barcelona realizada en el año 2010 por el Ayuntamiento de Barcelona, el 85% de los entrevistados practica algún deporte o alguna actividad física. La proporción de entrevistados que practica alguna actividad deportiva se ha incrementado en un 31,50% respecto el año 2005.

Entre los entrevistados que practican algún deporte o alguna actividad física, el 51,6% utilizan instalaciones deportivas. Las instalaciones deportivas más citadas por los entrevistados que las utilizan son los Clubs de Fitness DiR, con un 13,4%, seguido por instalaciones deportivas municipales más importantes con un 3,5%. El resto de instalaciones deportivas se reparte el mercado de forma muy atomizada, es decir, con cuotas de utilización de sus instalaciones del 1% aproximadamente motivado por el gran número de centros deportivos que existen en la ciudad.

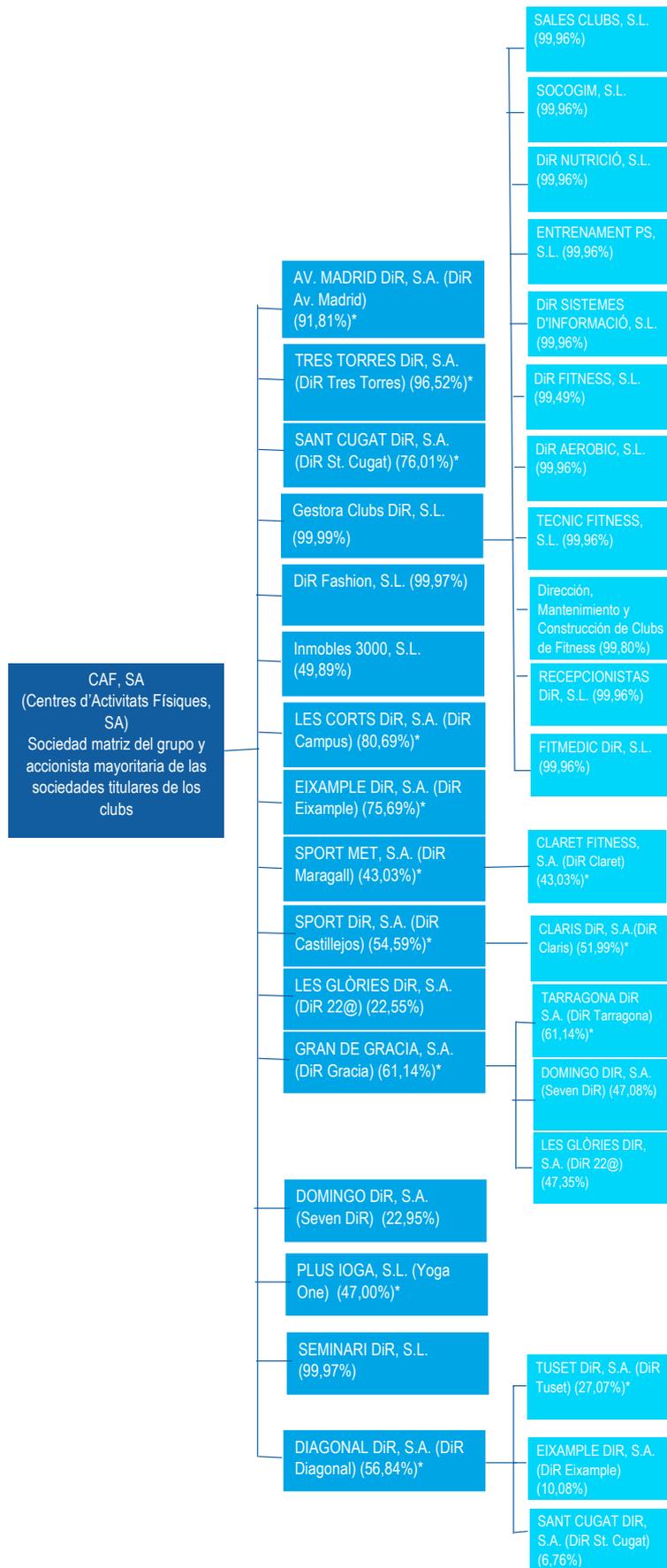
## **6.3 Declaraciones efectuadas por el Emisor relativa a su competitividad:**

GRACIA no ha realizado ninguna declaración relativa a su posición competitiva.

## **7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA**

### **7.1 Breve descripción del grupo:**

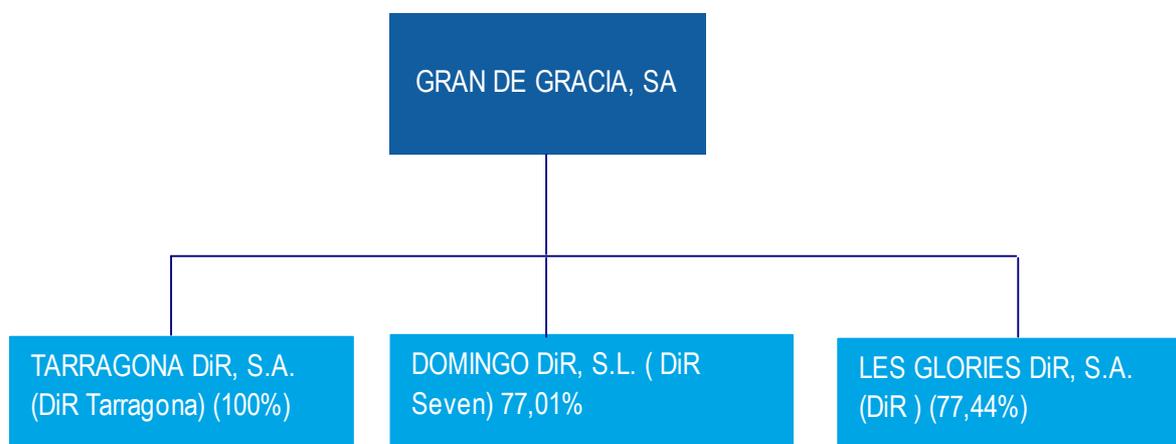
A continuación se detalla, gráficamente, la estructura del grupo al que pertenece la sociedad GRAN DE GRACIA, S.A. y la posición que ocupa en el mismo a la fecha de registro del presente Documento de Registro:



Son % de control directo e indirecto de la sociedad matriz de grupo DiR (CAF) a fecha de registro en CNMV del presente Documento.

\* El resto de accionariado, mayoritariamente, salvo participaciones irrelevantes, no es ningún accionista vinculado al Grupo CAF ni a sociedades del mismo ni al accionista de referencia.

A continuación se detallan, gráficamente las participaciones en otras sociedades de Grupo DiR, de Gran de Gracia, S.A.:



Gestora Clubs DiR, S.L. es la empresa que lleva todos los trámites administrativos y da soporte a la gestión de los Clubs de Fitness DiR.

Las Sociedades de Técnicos en Fitness, que comprenden las empresas DiR Fitness, S.L., DiR Aerobics, S.L., Técnico Fitness, S.L., Entrenament PS, SL, Socogim, SL, DiR Nutrició, SL, Fitmedic DiR, SL y Seminari DiR, S.L., son empresas donde están en plantilla todo el personal técnico en Fitness que imparte clases en los diferentes Centros DiR.

Recepcionistes DiR, S.L. Sales Clubs, SL, son las sociedades donde están en plantilla los empleados que están en las diferentes recepciones de los Centros DiR y en las oficinas de Gestora Clubs DiR, S.L.

Dirección de Mantenimiento y Construcción de Clubs de Fitness, S.L. es la empresa que lleva a cabo parte de las obras que se realizan en los diferentes Centros DiR y en las oficinas de Gestora Clubs DiR, S.L.

La sociedad Inmuebles 3.000, S.L. es propietaria de 1 local y tiene formalizados dos contratos de arrendamiento financiero con opción de compra de 2 Centros DiR, por lo que tiene formalizados contratos de arrendamiento o subarrendamiento para su explotación a las sociedades de Grupo DiR.

DiR Sistemes d'Informació, S.L. es la sociedad donde están en plantilla los empleados que prestan los servicios de asistencia informática a los diferentes centros de Grupo DiR.

GRAN DE GRACIA, S.A. participa en tres sociedades del Grupo: DiR Tarragona, ubicado en la calle Tarragona, 108-110, que se inauguró en el año 2001, Seven DiR, ubicado en Passatge Domingo, 7, cuya explotación se ha adquirido en el primer trimestre de 2011, ambos en Barcelona. El tercer centro, DiR Les Glories, S.A., ubicado en la Calle Perú de Barcelona, que está previsto que se abra a finales de este año 2011.

EMPRESA	PARTICIPACIÓN ACTUAL DE GRAN DE GRACIA, S.A. EN EL CAPITAL SOCIAL	CAPITAL SOCIAL A 31/12/10	RESERVAS TOTALES A 31/12/10	RESULTADO ÚLTIMO EJERCICIO	ACTIVO TOTAL A 31/12/10	IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS A 31/12/10
TARRAGONA DiR, S.A.	100,00%	1.072.250,00	262.770,48	-114.914,15	3.185.925,89	2.268.993,50
DOMINGO DiR, S.L.*	77,01%	3.006,00				NO ACTIVA
LES GLORIES DiR, S.A.	77,44%	583.037,00				NO ACTIVA

\* Activa desde enero de 2011

\* cifras expresadas en euros

**A)** GRACIA tiene una participación del 100% en **Tarragona DiR, S.A.U. (DiR Tarragona)**, ubicado en la calle Tarragona, 108-110, en un local de alquiler de 2.800 m2 y consta de:

- Sala de fitness con equipamiento de última generación: cardiovascular, muscular, flexibilidad, etc...

- 2 salas de actividades dirigidas y una de SpinDiR
- 1 piscina cubierta
- Espacio termolúdico y 1 baño de vapor y servicio de rayos Uva.
- 1 zona para la practica de Pilates
- Dispone de servicios de entrenador personal, estética, fisioterapia y nutrición

A continuación se incluye el balance y cuenta de pérdidas y ganancias de 2010 comparativamente con 2009 de la sociedad Tarragona DiR, S.A.:

a) Balance de Situación a 31 de diciembre del ejercicio 2010, comparados con los saldos a 31 de diciembre de 2009 auditados (cifras expresadas en euros):

BALANCE DE TARRAGONA DiR, S.A.		31/12/10	31/12/09	% VARIACIÓN
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.097.114</b>	<b>3.494.857</b>	<b>-11,38%</b>
I.	Inmovilizado intangible.	233	349	-33,31%
II.	Inmovilizado material.	2.980.347	3.219.678	-7,43%
III.	Inversiones inmobiliarias	0	0	0,00%
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	39.880	198.774	-79,94%
V.	Inversiones financieras a largo plazo	1.729	1.729	0,00%
VI.	Activos por impuesto diferido.	74.925	74.327	0,80%
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>88.813</b>	<b>209.256</b>	<b>-57,56%</b>
I.	Activos no corrientes mantenidos para la venta.	0	0	0,00%
II.	Existencias.	21.119	26.092	-19,06%
III.	Deudores comerciales otras cuentas a cobrar.	47.389	155.611	-69,55%
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	0	0	0,00%
V.	Inversiones financieras a corto plazo.	0	0	0,00%
VI.	Periodificaciones a corto plazo.	771	606	27,26%
VII.	Efectivos y otros activos líquidos equivalentes.	19.534	26.948	-27,51%
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>3.185.926</b>	<b>3.704.113</b>	<b>-13,99%</b>
BALANCE DE TARRAGONA DiR, S.A.		31/12/10	31/12/09	% VARIACIÓN
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.220.106</b>	<b>1.335.020</b>	<b>-8,61%</b>
<b>A-1) Fondos Propios</b>		<b>1.220.106</b>	<b>1.335.020</b>	<b>-8,61%</b>
I.	Capital	1.072.250	1.072.250	0,00%
II.	Prima de emisión	0	0	0,00%
III.	Reservas	8.194	8.194	0,00%
IV.	Resultados de ejercicios anteriores	254.576	374.747	-32,07%
V.	Resultado del ejercicio	-114.914	-120.171	-4,37%
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.037.690</b>	<b>464.069</b>	<b>123,61%</b>
I.	Provisiones a largo plazo.	0	0	0,00%
II.	Deudas a largo plazo.	329.326	419.604	-21,52%
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	673.050	0	100,00%
IV.	Pasivos por impuesto diferido.	35.313	44.465	-20,58%
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>928.130</b>	<b>1.905.023</b>	<b>-51,28%</b>
I.	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.	0	0	0,00%
II.	Provisiones a corto plazo.	0	0	0,00%
III.	Deudas a corto plazo.	99.895	136.957	-27,06%
IV.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	440.672	1.175.561	0,00%
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	245.380	432.946	-43,32%
VI.	Periodificaciones.	142.183	159.560	-10,89%
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>3.185.926</b>	<b>3.704.113</b>	<b>-13,99%</b>

b) Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre del ejercicio 2010 comparadas con los saldos a 31 de diciembre de 2009, auditadas (cifras expresadas en euros):

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANACIAS DE TARRAGONA DiR, S.A.		31/12/10	31/12/09	Variación en %
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
1.	Importe neto de la cifra de negocios	2.268.994	2.165.537	4,78%
2.	Aprovisionamientos	-51.805	-41.601	24,53%
5.	Otros ingresos de explotación	99.912	41.332	141,73%
6.	Gastos de personal	-185.994	-166.754	11,54%
7.	Otros gastos de explotación	-1.811.100	-1.714.806	5,62%
8.	Amortización del inmovilizado	-419.983	-386.976	8,53%
9.	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0	0	0,00%
10.	Exceso de provisiones	0	0	0,00%
11.	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-1.650	-727	126,91%
12.	Otros resultados	6	0	100,00%
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>-101.620</b>	<b>-103.996</b>	<b>-2,28%</b>
13.	Ingresos Financieros	1.475	3.158	-53,31%
14.	Gastos financieros	-63.737	-71.007	-10,24%
15.	Diferencias de cambio	-658	-98	571,24%
16.	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0	0	
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-62.920</b>	<b>-67.947</b>	<b>-7,40%</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>-164.540</b>	<b>-171.944</b>	<b>-4,31%</b>
22.	Impuestos sobre beneficios	49.625	51.772	-4,15%
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+22)</b>		<b>-114.914</b>	<b>-120.171</b>	<b>-4,37%</b>
<b>A) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>				
23.	Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0	0	0,00%
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>-114.914</b>	<b>-120.171</b>	<b>-4,37%</b>

DiR Tarragona es un club que se abrió en el año 2001 como centro de fitness dirigido al público femenino y con unos 1.776 m<sup>2</sup>. Posteriormente, se han realizado diferentes mejoras y ampliaciones de dicho club, ya que ha sido un poco atípica su construcción al adquirirse otros locales anexos al primero con posterioridad a la fecha de apertura del club. Aproximadamente, en el año 2004 tuvo lugar la primera ampliación haciendo los vestuarios masculinos y abriendo este centro al público masculino. A partir del año 2005 y hasta el año 2010 se han hecho diferentes ampliaciones y el centro ha pasado de tener 1.776 m<sup>2</sup> a 2.800 m<sup>2</sup> aproximadamente, invirtiendo unos 2,4 millones de euros durante este periodo en: nueva sala de SpinDiR, piscina interior, zona de spa, ampliación de los vestuarios masculino y femenino, acceso directo de los vestuarios a la piscina, ascensor, acondicionamiento de una nueva sala de actividades dirigidas, ampliación de la sala de fitness y renovación de la maquinaria de fitness. El hecho de que este centro de fitness todavía esté en pérdidas es consecuencia de las inversiones anteriores y el aumento de las amortizaciones correspondientes. En estos momentos no se prevé más inversiones y la evolución de dicho centro será la esperada como cualquier otro club de fitness de Grupo DiR.

**B)** GRACIA tiene una participación del 77,01% en **Domingo DiR, S.L., (Seven DiR)**. El centro está ubicado en un local de alquiler de unos 3.000m<sup>2</sup>, dividido en 7 plantas que consta de:

- 2 salas de fitness con equipamiento de última generación: cardiovascular, muscular, flexibilidad, etc...
- 2 salas de actividades dirigidas y una de SpinDiR
- 1 piscina cubierta
- 1 solarium
- Destaca en el Club una completa y espectacular zona de aguas
- Cuenta con 1 pista de Padel.
- Dispone de servicios de entrenador personal, estética y tratamientos wellness DiRZen, rayos Uva, fisioterapia y nutrición
- Restaurante Saibo

Está previsto realizar obras de mejora en dicho centro por valor de 300.000€ y se financiarán mediante la 1ª Emisión de Bonos Simples de Gran de Gracia de 2.500.000€ en total, o en su defecto mediante financiación bancaria tal y como se señala en los apartados 5.2.2 y 5.2.3 del presente Documento de Registro..

**C)** GRACIA tiene una participación del 77,44% en **Les Glories DiR, S.A.** (antes Lesseps DiR, S.A., sociedad inactiva desde su constitución, durante el ejercicio 2010 se cambió su denominación social a Les Glories DiR, S.A.) (**DiR 22@**), que está previsto que se abra a finales de este ejercicio 2011. Este centro estará ubicado, en un local de alquiler, en el distrito tecnológico de Barcelona 22@ y se puede acceder por la calle Perú y por la calle Castella. La zona está muy densamente poblada y con una gran actividad empresarial de oficinas y comercios.

El centro estará ubicado en un local de alquiler de una planta de unos 3.750 m<sup>2</sup> que, según el proyecto de diseño previsto, constará de:

- Sala de fitness con equipamiento de última generación: cardiovascular, muscular, flexibilidad, Pilates, Circuitos training, zona de entrenamiento personal, etc.
- 2 salas de actividades dirigidas y 1 sala de SpinDiR
- Servicios adicionales: Entrenador personal y fisioterapia, Servicio de Nutrición DiRzen, restaurante Saibó con zona Wi-Fi, armarios de alquiler, sol uva, etc.
- 1 Piscina interior
- 2 baños de vapor
- Zona termolúdica: Spa, tumbonas térmicas, etc.
- Terraza: con zona solarium y zona chill-out

Este proyecto de inversión tiene un coste estimado previsto de 6,9 millones de euros y se financiará en un 31% (2.162.000€) mediante la 1ª Emisión de Bonos Simples de Gran de Gracia por importe nominal total de 2.500.000€ o en su defecto y por el importante restante, mediante financiación bancaria tal y como se señala en los apartados 5.2.2 y 5.2.3 del presente Documento de Registro.

## **7.2 Si el Emisor depende de otras entidades del grupo debe declararse con claridad, junto con la explicación de esa dependencia:**

Centres d'Activitats Físiques, S.A. (en adelante "CAF") es la sociedad matriz de Grupo DiR y GRAN DE GRACIA, S.A. es una filial del grupo.

La participación de CAF respecto de GRAN DE GRACIA, S.A. a fecha de registro del presente documento es del 61,14%.

Los técnicos en Fitness y nutrición, los recepcionistas y los entrenadores personales que prestan sus servicios a estos centros (DiR Tarragona, DiR Gracia y Seven DiR) son empleados de otras sociedades de Grupo DiR, tal y como se explica en el apartado 7.1. Esto genera unos gastos para Gracia por un importe de 2 millones de euros

aproximadamente que representa un 44,6% sobre el importe neto de la cifra de negocios y de un 60,2% sobre la partida de otros gastos de explotación.

## **8. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS**

### **8.1 Incluir una declaración de que no ha habido ningún cambio importante en la perspectiva del emisor desde la fecha de sus últimos estados financieros auditados publicados.**

El emisor declara que no ha habido ningún cambio importante en sus perspectivas desde la fecha de sus últimos estados financieros auditados publicados que impliquen una disminución importante en el resultado final del ejercicio 2011.

### **8.2 Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbre, demandas, compromisos o hechos que pudieran razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas del emisor.**

No existen tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas del Emisor.

## **9. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS**

La Sociedad ha optado por no incluir ninguna previsión o estimación sobre beneficios.

## **10. ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN**

### **10.1 Nombre, dirección profesional y cargo en el Emisor de los miembros de los órganos administrativo, de gestión o de supervisión y de cualquier alto directivo que sea pertinente para establecer que el Emisor tiene las calificaciones y experiencia apropiadas para gestionar las actividades del Emisor, indicando las principales actividades que estas personas desarrollan al margen del emisor, si dichas actividades son significativas respecto a ese emisor.**

El Órgano de Administración de la Sociedad corresponde a un Administrador Único, según resulta del artículo 12º de sus Estatutos Sociales.

Para ser Administrador de la Sociedad no es necesario ostentar la condición de accionista. El Administrador único será nombrado por la Junta General por plazo de cinco años, pudiendo ser indefinidamente reelegido por períodos de igual duración. No podrán ser administradores quienes se hallen incurso en causa legal de incapacidad o incompatibilidad, especialmente las de los altos cargos y las determinadas por la Ley 12/11 de Mayo de 1995 y demás que puedan establecerse en el futuro.

El Administrador Único de la Sociedad es la mercantil DIAGONAL 3000, S.L. (N.I.F. B-61-976916) y el Sr. Ramon Canela Piqué en su calidad de persona física representa a la citada compañía administradora como tal, nombrados respectivamente por una duración de cinco años por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 4 de junio de 2009, elevada a público mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Ariel Sultán Benguigui, con el nº 2.095 de protocolo y que causó la inscripción 40ª en la Hoja registral correspondiente a la Sociedad.

El órgano de administración, podrá hacer y llevar a cabo cuanto esté comprendido dentro del objeto social así como ejercitar cuantas facultades no estén expresamente reservadas por la Ley o por los Estatutos Sociales a la Junta General.

Los directivos (entendido como aquéllos que dependen directamente del Administrador Único) y demás personas de las que dependen las áreas y departamentos de GRAN DE GRACIA, S.A se identifican a continuación:

Nombre	Cargo
Ramon Canela Piqué	Administrador
Ana Robert	Directora Operaciones Societarias
Enric Balagué	Director Personal
Ramon Urgell	Director Area Managers
Bernat Rovira	Club Manager DiR Gràcia
Josep Vinyas	Club Manager DiR Tarragona
Eulalia Padros	Club Manager DiR Seven

La dirección profesional de todos ellos es el domicilio de cada centro, es decir, para DiR GRACIA en calle Gran de GRACIA, 37 de Barcelona; para DiR Tarragona en calle Tarragona, 108-110 de Barcelona; y para Seven DiR en Pasaje Domingo, 7 de Barcelona. El resto tienen domicilio profesional en las oficinas centrales de Grupo DiR en calle Industria, 90-92 de Barcelona.

Los directivos no desempeñan otros cargos que sean relevantes y la Sociedad no ha tenido conocimiento de la existencia de ningún conflicto significativo entre los deberes de las personas mencionadas en el cuadro anterior versus los deberes de la Sociedad.

## **10.2 Conflictos de intereses de los órganos administrativos, de gestión y supervisión**

En relación con esta materia y por referencia a lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Administrador Único de la Sociedad, al igual que su representante persona física, no tiene acciones ni es administrador de ninguna otra entidad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social distinta de las sociedades que forman parte de Grupo DiR.

## **11. PRÁCTICAS DE GESTIÓN**

### **11.1 Detalles relativos al comité de auditoría del Emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de las condiciones en las que actúa.**

No existe ninguna comisión de auditoría. La Dirección de Administración y Finanzas de Grupo DiR supervisa la información financiera, junto con el auditor.

### **11.2 Declaración de si el emisor cumple el régimen o regímenes de gobernanza corporativa de su país de constitución. En caso de que el emisor no cumpla ese régimen, debe incluirse una declaración a ese efecto, así como una explicación del motivo por el cual el emisor no cumple ese régimen.**

La Sociedad no aplica la normativa de código de buen gobierno corporativo porque es una Sociedad que no cotiza y por ello no le es de aplicación, por lo que las relaciones económicas, financieras, comerciales, administrativas, de servicio o de cualquier otra naturaleza que pudieran existir entre el accionista de referencia y la Sociedad no están sujetas a las cautelas previas y mecanismos de control que contemplan dichos códigos.

Los principios que rigen el gobierno de la Sociedad se establecen en sus Estatutos Sociales cuya última modificación, sólo relativa a la ampliación de su objeto social, fue aprobada por acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 1 de junio de 2010.

Los Estatutos Sociales contienen en sus preceptos, junto a disposiciones legales de obligado cumplimiento, los principios que rigen el gobierno de la Sociedad y los órganos que conforman el mismo, la Junta General de Accionistas y un administrador único.

Los accionistas, constituidos en Junta General debidamente convocada, decidirán por mayoría en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los accionistas, incluso los disidentes y no asistentes a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta. Quedan a salvo los derechos de separación e impugnación establecidos en la Ley.

La Junta General de Accionistas se reunirá al menos una vez al año, con carácter ordinario, dentro de los seis primeros meses siguientes al cierre del ejercicio social, o en cualquier otro momento, con carácter extraordinario, y habrán de ser convocadas por el Administrador.

El Administrador podrá convocar Junta Extraordinaria siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales. Deberá asimismo, convocarla cuando lo soliciten accionistas que representen el cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en ella. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro de los treinta días siguientes a la fecha del oportuno requerimiento notarial al Órgano de Administración, quien incluirá necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de la solicitud.

Podrán asistir a la Junta, en todo caso, los titulares de acciones que las tuvieren inscritas en el Libro Registro de Acciones, con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta, y los titulares de acciones que acrediten mediante documento público su regular adquisición de quien en el libro registro aparezca como titular. Con dicha acreditación se entenderá solicitada al Órgano de Administración la inscripción en el libro registro.

Los acuerdos de la Junta se adoptarán por mayoría, salvo los supuestos previstos en estos Estatutos y en la Ley en los que se requiera, en su caso, mayoría cualificada. Cada acción da derecho a un voto.

## 12. ACCIONISTAS PRINCIPALES

**12.1 En la medida en que sea del conocimiento del emisor, declarar si el emisor es directa o indirectamente propiedad o está bajo control y quién lo ejerce, y describir el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa de ese control.**

Los accionistas con participaciones significativas en el capital de GRACIA, a fecha de registro del presente documento, son:

Relación de Accionistas de Gran de Gracia, S.A.	Participación directa
CENTRES D'ACTIVITATS FÍSQUES, S.A. (CAF)	61,14%
ACCIONISTAS MINORITARIOS	38,86%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

GRAN DE GRACIA, S.A., en la última Junta celebrada con fecha 16 de marzo de 2011, tenía 79 accionistas minoritarios sin que la participación individual de ninguno de ellos supere el 3%.

Se detallan a continuación los accionistas mayoritarios de CAF, el socio principal GRAN DE GRACIA, S.A.:

Relación de Accionistas mayoritarios de CAF	Participación total
Diagonal 3000, S.L.	67,73%
Canela Pique, Ramon	74,71% (7% de participación directa y 67,71% de participación indirecta a través de Diagonal 3000, S.L.)

Ramon Canela Piqué tiene una participación del 99,7% en Diagonal 3000, S.L.

**12.2 Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.**

La Sociedad no tiene constancia de ningún acuerdo cuya aplicación pueda, en una fecha posterior, dar lugar a un cambio en el control de GRACIA.

## 13. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.

### 13.1 Información financiera histórica

Las Cuentas Anuales de GRACIA correspondientes al ejercicio 2010, fueron formuladas por el Administrador Único de GRACIA y están pendientes de aprobación en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad que está previsto se celebre el 10 de mayo de 2011.

Las Cuentas Anuales de GRACIA del ejercicio 2009 fueron formuladas por el Administrador Único de GRACIA y fueron aprobadas en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad que se celebró el 1 de junio de 2010, sin salvedad alguna.

a) Balance de Situación a 31 de diciembre del ejercicio 2010, comparados con los saldos a 31 de diciembre de 2009 auditados (cifras expresadas en euros):

BALANCE DE GRAN DE GRÀCIA, S.A.		31/12/10	31/12/09	% VARIACIÒN
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.040.183</b>	<b>3.866.741</b>	<b>4,49%</b>
I.	Inmovilizado intangible.	602	903	-33,36%
II.	Inmovilizado material.	1.529.740	1.287.464	18,82%
III.	Inversiones inmobiliarias	0	0	0,00%
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	2.494.339	2.562.705	-2,67%
V.	Inversiones financieras a largo plazo	12.436	12.436	0,00%
VI.	Activos por impuesto diferido.	3.067	3.233	-5,13%
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>743.878</b>	<b>735.160</b>	<b>1,19%</b>
I.	Activos no corrientes mantenidos para la venta.	0	0	0,00%
II.	Existencias.	25.774	30.917	-16,64%
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	106.684	229.807	-53,58%
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	585.804	427.170	37,14%
V.	Inversiones financieras a corto plazo.	1.161	1.161	0,00%
VI.	Periodificaciones a corto plazo.	1.126	1.639	-31,30%
VII.	Efectivos y otros activos líquidos equivalentes.	23.328	44.465	-47,54%
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>4.784.061</b>	<b>4.601.901</b>	<b>3,96%</b>
BALANCE DE GRAN DE GRÀCIA, S.A.		31/12/10	31/12/09	% VARIACIÒN
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.264.625</b>	<b>2.921.412</b>	<b>11,75%</b>
<b>A-1) Fondos Propios</b>		<b>3.264.625</b>	<b>2.921.412</b>	<b>11,75%</b>
I.	Capital	781.300	781.300	0,00%
II.	Prima de emisi3n	0	0	0,00%
III.	Reservas	1.940.112	1.620.423	19,73%
IV.	Resultado del ejercicio	543.213	519.689	4,53%
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>498.122</b>	<b>605.047</b>	<b>-17,67%</b>
I.	Provisiones a largo plazo.	0	0	0,00%
II.	Deudas a largo plazo.	174.171	118.478	47,01%
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	39.880	198.774	-79,94%
IV.	Pasivos por impuesto diferido.	284.071	287.795	-1,29%
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.021.313</b>	<b>1.075.443</b>	<b>-5,03%</b>
I.	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.	0	0	0,00%
II.	Provisiones a corto plazo.	0	0	0,00%
III.	Deudas a corto plazo.	205.931	160.244	28,51%
IV.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	0	0	0,00%
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	525.720	637.164	-17,49%
VI.	Periodificaciones.	289.662	278.035	4,18%
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>4.784.061</b>	<b>4.601.901</b>	<b>3,96%</b>

## ACTIVO

El saldo total de activos a 31 de diciembre de 2010 era de 4,8 millones de euros y a 31 de diciembre de 2009 era de 4,6 millones de euros, lo que representa un incremento del 3,96%.

La tesorería de GRACIA ha pasado de 44.465 euros a 23.328,21 euros en 2010, como consecuencia de la optimizaci3n de flujos dentro de Grupo DiR.

Las inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo ha pasado de 0,43 millones de euros a 31 de diciembre de 2009 a 0,59 millones de euros a 31 de diciembre de 2010, este aumento del 37% es debido a las inversiones que se han llevado a cabo durante 2010 en el resto de centros de fitness DiR. En consecuencia, estos créditos a empresas del grupo se corresponden al contrato de cash-pooling entre la sociedad matriz CAF y el resto de entidades del grupo, en este caso, Gran de Gracia, S.A. Ver apartado 15 del presente documento.

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo: en esta partida figura el valor en libros de la participación de Gran de Gracia, S.A. en Tarragona DiR, S.A. (2.494.338,50 euros) y en Tres Torres DiR, S.A. (68.366,60 euros) por valor total de 2.562.705,10 euros a 31/12/2009; en el caso de 31/12/2010 el valor corresponde íntegramente a la participación en Tarragona DiR, S.A., ya que la sociedad vendió su participación en Tres Torres DiR, S.A. a la sociedad matriz (CAF).

## PASIVO

En este ejercicio se ha incrementado el patrimonio neto desde los 2,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2009 a los 3,3 millones de euros en 2010 fundamentalmente debido al incremento de reservas por la aplicación de resultados de ejercicios anteriores.

La deuda a largo plazo ha pasado de 0,12 millones de euros en 2009 a 0,17 millones de euros en 2010, debido fundamentalmente a la financiación bancaria de las nuevas inversiones realizadas durante el ejercicio 2010, lo que supone un incremento del 41,6%.

La deuda a corto plazo ha pasado de los 0,16 millones en 2009 a los 0,2 millones en 2010, debido a la reclasificación de deuda de largo plazo a corto plazo.

En consecuencia, la deuda total bruta ha pasado de 0,28 millones de euros a 31 de diciembre de 2009 a 0,38 millones de euros a 31 de diciembre de 2010.

A continuación se detalla por vencimiento la deuda financiera a largo y corto plazo vigentes a 31 de diciembre de 2010 (nominales):

VENCIMIENTOS	ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS	DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	TOTAL
VENCIMIENTO EJERCICIO 2011	51.984,23	63.919,00	115.903,23
VENCIMIENTO EJERCICIO 2012	47.331,00	67.170,00	114.501,00
VENCIMIENTO EJERCICIO 2013	15.633,00	40.749,00	56.382,00
VENCIMIENTO EJERCICIO 2014 Y SIGUIENTES	3.288,22	0,00	3.288,22
<b>TOTAL</b>	<b>118.236,45</b>	<b>171.838,00</b>	<b>290.074,45</b>

El saldo a 31/12/2010 de deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo era de 39.880,38€ y a 31/12/2009 era de 198.774,05€, lo que representa una disminución del 80%. Ello es debido a una regularización de la consolidación fiscal que tuvo lugar en 2009 correspondiente a los ejercicios 2007, 2008 y 2009. A 31/12/2010 sólo se recoge la consolidación fiscal de ese mismo ejercicio.

A fecha 31 de diciembre de 2010 existía una partida de 90.028,04 euros como dividendos a pagar.

b) Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre del ejercicio 2010 comparadas con los saldos a 31 de diciembre de 2009, auditadas (cifras expresadas en euros):

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE GRAN DE GRÀCIA, S.A.		31/12/10	31/12/09	Variación en %
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
1.	Importe neto de la cifra de negocios	4.478.521	4.374.125	2,39%
2.	Aprovisionamientos	-63.069	-69.034	-8,64%
5.	Otros ingresos de explotación	205.913	68.569	200,30%
6.	Gastos de personal	-380.193	-371.998	2,20%
7.	Otros gastos de explotación	-3.320.923	-3.048.238	8,95%
8.	Amortización del inmovilizado	-221.006	-208.811	5,84%
9.	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0	0	0,00%
10.	Exceso de provisiones	0	0	0,00%
11.	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-1.609	-5.124	-68,60%
12.	Otros resultados	0	3.898	-100,00%
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>697.635</b>	<b>743.387</b>	<b>-6,15%</b>
13.	Ingresos Financieros	2.617	8.090	-67,65%
14.	Gastos financieros	-11.669	-9.590	21,68%
15.	Diferencias de cambio	12	0	100,00%
16.	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	86.883	0	100,00%
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>77.843</b>	<b>-1.500</b>	<b>-5289,97%</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>775.478</b>	<b>741.887</b>	<b>4,53%</b>
22.	Impuestos sobre beneficios	-232.263	-222.199	4,53%
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+22)</b>		<b>543.214</b>	<b>519.688</b>	<b>4,53%</b>
<b>A) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>				
23.	Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0	0	0,00%
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>543.214</b>	<b>519.688</b>	<b>4,53%</b>

### Evolución de los Ingresos

A 31 de diciembre de 2010, los ingresos obtenidos por las ventas y prestación de servicios ascendieron a 4,47 millones de euros respecto a 4,37 millones a 31 de diciembre 2009. Es decir, un incremento del 2,39%.

A 31 de diciembre de 2010 se cerró con 6.242 clientes totales vs. 6.776 en 2009. Es decir, una disminución del 7,8%, debido al traspaso de clientes al nuevo centro DiR Tuset. Por otro lado, el ingreso medio por cliente (incluye la cuota media y otros servicios adicionales) estaba en diciembre 2010 en 60,50 euros vs 56,50 a diciembre de 2009. Es decir, un aumento de un 7,08%.

A 31 de diciembre de 2010 figura la partida de otros ingresos de explotación por un importe de 205.913 euros y a 31 de diciembre de 2009 era de 68.569 euros, lo que representa un incremento del 200% debido al aumento de ingresos por parte de patrocinios.

## EBITDA

El EBITDA de diciembre 2010 se situó en 0,94 millones de euros respecto a los 0,97 millones del ejercicio anterior, un 3,77% menos, y supone un margen de EBITDA del 21%.

Las amortizaciones han estado en línea con el ejercicio anterior.

## BAT (Beneficio antes de impuestos)

Los gastos financieros han pasado de 9.590€ en 2009 a los 11.669€ en 2010, debido al aumento de la deuda bancaria y a la subida de tipos de interés.

Como consecuencia de la venta de su participación en Tres Torres DiR, S.A. ha habido un incremento como resultado por enajenaciones de instrumentos financieros por un importe de 86.883 euros a 31 de diciembre de 2010.

## BDT (Beneficio después de impuestos)

El resultado del ejercicio 2010 ha sido de 543.214 euros frente a los 519.688 euros del ejercicio 2009, lo que representa un aumento del 4,5%.

e) A continuación se incluye el estado de cambios en el patrimonio neto auditado de 2010:

B ). ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31-12-2010

	CAPITAL		PRIMA DE EMISION	RESERVAS	ACCIONES PROPIAS	RESULT.EJ ANTERIORES	OTRAS APORT. SOCIOS	RESULT. EJERCICIO	DIVIDENDO A CUENTA	GAINSTRUM PATRIM.NETO	AJUSTES CAMBIO VAL.	SUBV.DONAC. LEGADOS	TOTAL
	Es criticado	No exigido											
<b>A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2008</b>	781.300,00			1.218.576,98				577.069,77					2.576.946,73
I. Ajustes por cambios de criterio 2007 y anteriores													0,00
II. Ajustes por errores 2007 y anteriores	0,00	0,00	0,00	1.218.576,98	0,00	0,00	0,00	577.069,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2009</b>	781.300,00		0,00	1.218.576,98	0,00	0,00	0,00	577.069,77	0,00	0,00	0,00	0,00	2.576.946,73
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	-175.224,00	0,00	0,00	0,00	519.689,01	0,00	0,00	0,00	0,00	519.689,01
II. Operaciones con socios o propietarios													
1. Aumentos de Capital													0,00
2. Reducciones de Capital ( signo negativo )													0,00
3. Conversión de pas.financian patrim. Neto													0,00
4. Distribución de dividendos ( signo negativo )													0,00
5. Operaciones con acciones o particip.proprietarios (netas)				-175.224,00									-175.224,00
6. Incrementos ( reducción ) de patrim.neto resultante combinación de negocios													0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios													0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto													0,00
<b>C. SALDO FINAL DEL AÑO 2009</b>	781.300,00	0,00	0,00	1.043.352,98	0,00	0,00	0,00	577.069,77	0,00	0,00	0,00	0,00	2.521.411,76
I. Ajustes por cambios de criterio 2008													
II. Ajustes por errores 2008													
<b>D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2010</b>	781.300,00	0,00	0,00	1.043.352,98	0,00	0,00	0,00	577.069,77	0,00	0,00	0,00	0,00	2.521.411,76
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	-200.000,00	0,00	0,00	0,00	543.213,48	0,00	0,00	0,00	0,00	543.213,48
II. Operaciones con socios o propietarios													
1. Aumentos de Capital													0,00
2. Reducciones de Capital ( signo negativo )													0,00
3. Conversión de pas.financian patrim. Neto													0,00
4. Distribución de dividendos ( signo negativo )													0,00
5. Operaciones con acciones o particip.proprietarios (netas)				-200.000,00									-200.000,00
6. Incrementos ( reducción ) de patrim.neto resultante combinación de negocios													0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios													0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto													0,00
<b>C. SALDO FINAL a 31-12-2010</b>	781.300,00	0,00	0,00	843.352,98	0,00	0,00	0,00	519.689,01	0,00	0,00	0,00	0,00	3.264.625,24

A ). ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31-12-2010

Nº DE CUENTAS	Notas en la		2.010	2.009
	Memoria			
<b>A). Resultado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>			5.43.213,48	519.689,01
Ingresos y Gastos imputados directamente al patrimonio Neto				
I. Por valoración de instrumentos financieros			0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta			0,00	0,00
2. Otros Ingresos / Gastos				
II. Por cobertura de flujos de efectivo				
III. Subvenc. donaciones y legados recibidos				
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros aj.				
V. Efecto Impositivo			0,00	0,00
<b>B). Total Ingresos Imputados direct. Patrim. neto</b>			0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias				
VI. Por valoración de instrumentos financieros			0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta				
2. Otros Ingresos / Gastos				
VIII. Por cobertura de flujos de efectivo				
VIII. Subvenc. donaciones y legados recibidos				
IX. Efecto Impositivo				
<b>C). Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			0,00	0,00
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>			543.213,48	519.689,01

## **13.2 Estados financieros**

Los estados financieros del Emisor pueden ser consultados por cualquier interesado según se indica en el apartado 17 del Documento de Registro. El Emisor no elabora estados financieros consolidados.

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

13.3.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica. Si los informes de auditoría sobre la información financiera histórica han sido rechazados por los auditores legales o si contienen cualificaciones o negociaciones, se reproducirán íntegramente el rechazo o las cualificaciones o negociaciones, explicando los motivos

Se ha auditado la información financiera histórica de los ejercicios 2009 y 2010 y los Informes de Auditoría de las Cuentas Anuales han sido favorables.

13.3.2 Una indicación de otra información en el Documento de Registro que haya sido auditada por los auditores

No existe otra información en el Documento de Registro que haya sido auditada.

13.3.3 Cuando los datos financieros del Documento de Registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados del Emisor, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados

Los datos financieros incluidos en el Documento de Registro se han extraído de las Cuentas Anuales auditadas de la Sociedad.

## **13.4 Edad de la información financiera más reciente**

A la fecha de registro del presente documento, no han transcurrido más de 18 meses desde la última información financiera auditada.

## **13.5 Información financiera intermedia**

No aplicable

## **13.6 Litigios**

Actualmente la Sociedad tiene dos procedimientos laborales pendientes por despido disciplinario de dos empleados. Los dos procedimientos todavía están en fase de conciliación previa y no hemos recibido citación de demanda judicial. En todo caso, se hará en alguno de los Juzgados del Social de Barcelona.

La Sociedad ha hecho una provisión de fondos por un importe total de 7.634,69 euros.

## **13.7 Cambios Significativos en la posición financiera o comercial del Emisor:**

No se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera o comercial del Emisor desde el último periodo financiero del que se ha publicado información financiera, esto es, a 31 de diciembre de 2010.

## **14. INFORMACIÓN ADICIONAL**

### **14.1.1 Capital Social:**

A 31 de diciembre de 2010, el capital social de GRACIA, totalmente suscrito y desembolsado, ascendía a 781.300 euros. Dicho capital está dividido y representado por 6.500 acciones ordinarias, nominativas y de una sola clase y serie, de 120,20 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 6.500, ambos inclusive, no admitidas a cotización oficial.

### **14.2 Estatutos y escrituras de constitución:**

#### **14.2.1. Estatutos**

El objeto social de GRACIA es el definido en el artículo 2 de los Estatutos Sociales expresando textualmente que:

Constituye el objeto de la Sociedad:

- 1.- La explotación de toda clase de instalaciones deportivas, recreativas y culturales y demás actividades anejas, complementarias e inherentes a dicha explotación.
- 2.- La comercialización y distribución al detalle de ropa deportiva, casual wear y complementos, en todas sus gamas.
- 3.- La comercialización y distribución al detalle de productos naturales, entendiéndose por tales: productos de alimentación, bebidas, suplementos nutricionales, vitamínicos y dietéticos.
- 4.- La comercialización y distribución al detalle de libros, revistas y otros medios o soportes de comunicación especializadas en actividades deportivas y de tipo general, en todo su ámbito.
- 5.- La comercialización de servicios de nutrición, bien por sí o a través de terceros.
- 6.- La explotación de servicios de fisioterapia, tratamiento de patologías de la espalda y demás órganos, valoración de la aptitud para el ejercicio físico y estudio del esfuerzo y rendimiento físico en sus diversos grados, tratamientos de depilación y de cuidado personal corporal, facial y/o capilar, así como de medicina y cirugía estética, plástica y reparadora en su más amplia gama, incluidas actividades de formación de lo anterior, todo ello con intervención de personal facultativo procedente, en los casos de ser preceptiva su intervención.

Todo lo anterior, con arreglo a la legislación aplicable en cada caso.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Las actividades comprendidas en el objeto social para cuyo ejercicio se requiera legalmente algún título profesional, o autorización administrativa o inscripción en Registros públicos, sólo podrán ser desarrolladas con intervención de personal facultativo procedente, en los casos de ser preceptiva su intervención, y por medio de personas que ostenten dicha titulación y, en su caso, no podrán iniciarse antes de obtener la autorización o la inscripción pertinente.

El objeto social podrá realizarse por la sociedad ya directamente o incluso mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto social idéntico, análogo o parecido.

## **15. CONTRATOS IMPORTANTES**

Contrato de Licencia de Uso de Marcas y demás signos distintivos: CAF, la sociedad matriz de Grupo DiR, en su condición de titular de las marcas y demás derechos de propiedad industrial de "DiR", tiene suscrito un contrato con GRAN DE GRACIA, S.A. de licencia de dichos derechos, en virtud de los cuales cede el uso de los mismos, como licenciante, a favor de GRAN DE GRACIA, S.A., con carácter de exclusiva respecto de la marca "DiR GRACIA", y de otras marcas, sin carácter de exclusiva, junto a otras entidades de Grupo DiR, éstas últimas en calidad de licenciatarias, como es el caso de DiR GRACIA y DiR Tarragona. El referido contrato suscrito desde el 2006 como refundición de anteriores análogos, tiene prevista una duración anual prorrogable tácita y sucesivamente por iguales periodos, y prevé unos royalties como contraprestación por dicha licencia con y sin exclusiva, respectivamente, de un 2% de la facturación de la licenciante GRACIA durante el año inmediatamente anterior al que corresponda, pudiéndose facturar los gastos incurridos por el mantenimiento y defensa de las marcas con carácter independiente.

Crédito Sindicado suscrito por CAF con entidades bancarias en el que GRAN DE GRACIA, S.A es garante, junto a otras sociedades del Grupo: GRAN DE GRACIA, S.A tiene concedida una garantía solidaria, junto con el resto de empresas de Grupo DiR, sobre un crédito sindicado formalizado y suscrito por un importe máximo de 25 millones de euros en fecha 7 de junio de 2005 por CAF, la sociedad matriz de Grupo DiR, y existe un sindicato de Entidades Acreditantes en el que Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. ostenta la condición de Agente. El contrato quedó elevado a público en esa misma fecha mediante póliza intervenida por el Notario de Barcelona, D. José Bauzá Corchs. A fecha 31 de diciembre de 2010 el capital pendiente de amortización del crédito sindicado asciende a 3,875 millones de euros.

Advertir que dicha garantía es solidaria con respecto de la citada sociedad matriz del Grupo (CAF) y de las otras sociedades del Grupo DiR y solo sería ejecutable si CAF, como obligada principal del antes referido crédito sindicado no respondiera de sus obligaciones derivadas del mismo que, como ya se ha hecho constar, vence el próximo junio de 2011 y sólo queda pendiente en la actualidad la amortización por parte de CAF del último pago semestral el 7 de junio de 2011.

En la formalización del contrato de crédito sindicado se estipuló que CAF tenía que cumplir con los tres ratios siguientes:

- 1) Ratio de Deuda Financiera Neta / EBITDA < 2,50
- 2) Ratio de Cobertura de intereses > 5
- 3) Ratio de Deuda Financiera Neta / Fondos Propios < 1

El crédito sindicado formalizado dispone de una cláusula de vencimiento anticipado y ejecución del total de la deuda de forma inmediata si no se cumplen los ratios anteriores. A fecha 31 de diciembre de 2010 no se cumplían el primer y el tercer ratio, no obstante, la fecha de comunicación de lo anterior al agente es hasta el 30 de junio de 2011 y al vencer el crédito el próximo 7 de junio de 2011, dicho incumplimiento no tendrá afectación ya que se espera cumplir con el último pago en plazo quedando extinguido dicho contrato.

Contrato de cash-pooling entre CAF y las sociedades de Grupo DiR: Contrato de centralización diaria de apuntes de cuentas de Grupo DiR, por el que se optimizan los flujos de tesorería de las diferentes sociedades que forman parte de Grupo DiR gestionando los excedentes de tesorería de cada una de sus filiales para financiar las necesidades de otras sociedades del Grupo. Este contrato fue suscrito por novación el 1 de Enero de 2010 por las sociedades de Grupo DiR, entró en vigor el día de su firma con duración indefinida, salvo denuncia con preaviso, y en el que se prevé la expresa derogación de cualquier acuerdo anterior suscrito entre las partes sobre el referido particular anterior a esta fecha, así como la inclusión al sistema de las eventuales futuras sociedades del Grupo. La liquidación de intereses de este contrato se realiza trimestralmente al tipo de interés del Euribor a un mes +/- 0,5% en función de que las posiciones de las sociedades sean pasivas o activas respecto a la entidad matriz (CAF). A fecha 31 de diciembre de 2010 Gracia tenía un crédito otorgado a cuenta de dicho cash-pooling de 585.086,92 euros.

## **16. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERESES**

### **16.1 Información de terceros, declaraciones o informes en calidad de experto**

No se incluye en el Documento de Registro ninguna declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.

### **16.2 Declaración o informes atribuidos a terceros**

No se incluye en el Documento de Registro ninguna declaración o informe atribuido a un tercero.

## **17. DOCUMENTOS PRESENTADOS**

En caso necesario, pueden consultarse los siguientes documentos (o copias de los mismos) durante el periodo de validez del Documento de Registro:

- a) Los Estatutos Sociales y la Escritura Pública de Constitución del emisor;
- b) Cuentas Anuales del ejercicio 2009 y 2010.

Las personas interesadas pueden consultar y, en su caso, obtener una copia de los documentos referidos anteriormente en el domicilio de la sociedad matriz (CAF) situado en la Calle Industria, nº 90-92, ent. 1ª de Barcelona o en el Registro Mercantil de Barcelona.

Barcelona, 2 de Mayo de 2011

GRAN DE GRACIA, S.A

Fdo.: D. Ramon Canela Piqué

Representante persona física del Administrador Único (DIAGONAL 3000, S.L.)