

RESUMEN EXPLICATIVO DE LAS CONDICIONES DE LA 1ª EMISIÓN DE BONOS SIMPLES DE GRAN DE GRACIA, S.A.

Este Resumen (el “Resumen”) incluye los riesgos esenciales asociados a la 1ª Emisión de Bonos Simples de Gran de Gracia, S.A. (los “Bonos” o los “Bonos Simples”).

El Resumen, la Nota de Valores y los suplementos que en su caso se publiquen, se complementan con el Documento de Registro de Gran de Gracia, S.A. (Anexo IV del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión, de 29 de abril de 2004) inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante “CNMV”) el 5 de mayo de 2011, el cual se incorpora por referencia, y serán referidos, conjuntamente, como el “Folleto”.

Se hace constar expresamente que:

- (i) Este Resumen debe leerse como introducción a la Nota de Valores.
- (ii) Toda decisión de invertir en los Bonos debe estar basada en la consideración por parte del inversor de la Nota de Valores y el Documento de Registro en su conjunto.
- (iii) No se derivará responsabilidad civil alguna de este Resumen o de la información contenida en él, incluida cualquiera de sus traducciones, para cualquier persona responsable de su contenido a menos que el Resumen resulte ser engañoso, inexacto o incoherente al ser leído conjuntamente con las restantes partes del Folleto.

1. ASPECTOS RELEVANTES A TENER EN CUENTA POR EL INVERSOR

Emisión inscrita en los Registros Oficiales de la CNMV. Existe Documento de Registro, Nota de Valores y Resumen de la Emisión, a disposición del público de forma gratuita, en las oficinas de la Entidad Colocadora, todos los centros de fitness DiR (DiR Av. Madrid, DiR Campus, DiR Castillejos, DiR Claret, DiR Claris, DiR Club Hispà, DiR Diagonal, DiR Eixample, DiR Gràcia, DiR Maragall, DiR Sant Cugat, DiR Tarragona, DiR Tres Torres, DiR Up&Down, DiR Tuset y DiR Seven), en la oficina de atención al inversor (en adelante conjuntamente “Centros DiR” o “Clubs de Fitness DiR”) y en la página web www.dir.cat, así como en la CNMV (www.cnmv.es).

Factores de riesgo de los Valores

a) Riesgo de liquidez:

Los Bonos emitidos al amparo de la presente Nota de Valores, son valores de nueva emisión cuya distribución podría no ser muy amplia y para los cuales no existirá ningún mercado de negociación y no se admitirán a cotización. No existe ninguna Entidad de Liquidez que proporcione liquidez a los Valores.

Aunque GRACIA intentará proporcionar liquidez, no es posible asegurar la liquidez para esta emisión en particular, lo que puede dificultar su venta por aquellos inversores que quieran desinvertir en los Bonos en un momento determinado.

b) 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 la devolución del principal e intereses por el Emisor.

c) Riesgo de calidad crediticia:

La presente emisión de valores no tiene calificación.

El Emisor no ha sido calificado por ninguna entidad calificadoradora de *rating*.

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.

2. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Emisor: GRAN DE GRACIA, S.A. ("GRACIA"), con domicilio social en Barcelona, calle Gran de Gracia, 37.

Denominación: 1ª Emisión de Bonos Simples de Gran de Gracia.

Naturaleza de los Valores: Bonos simples que se situarán a efectos de la prelación debida, en caso de concurso de la Sociedad, por detrás de los acreedores con privilegio que a la fecha tenga la Sociedad, conforme con la catalogación y orden de prelación de créditos establecidos por la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

Garante y naturaleza de la garantía: La presente emisión está respaldada por la garantía patrimonial total del Emisor.

Destinatarios de la emisión: Al público en general, sean personas físicas o jurídicas, de nacionalidad española, o con residencia legal en España.

Importe nominal y efectivo de la emisión: Dos millones quinientos mil euros (2.500.000).

Valor nominal unitario: 1.000 euros.

Precio de emisión: 1.000 euros (emisión a la par, sin prima ni descuento).

Fecha de Emisión: 1 de Junio de 2011.

Fecha de Vencimiento y Amortización: Los valores serán amortizados, a la par, a su vencimiento que será el 31 de mayo de 2015. En caso de coincidir con fecha inhábil para Target2, el reembolso del capital invertido se trasladará al día hábil inmediatamente posterior.

Representación de los Valores: Anotaciones en Cuenta que se inscribirán en los correspondientes registros contables gestionados por GVC Gaesco Valores SV, S.A. (en adelante GVC Gaesco), domiciliada en Barcelona, Avenida Diagonal, 427-429.

Cotización de los Valores: La presente emisión no cotizará en ningún mercado.

Sistema de colocación: Las peticiones de suscripción se atenderán, por riguroso orden de recepción, en cualquiera de las oficinas de GVC Gaesco.

Entidad Colocadora y Agente de Pagos: GVC Gaesco Valores SV, S.A.

Importe mínimo de las órdenes de suscripción: El importe nominal mínimo a suscribir es de 3.000 euros (3 valores).

Periodo de Suscripción: Desde las 08:15 horas del día hábil siguiente a la fecha de inscripción de la presente Nota de Valores y del Documento de Registro en los registros oficiales de CNMV y se prolongará hasta las 15 horas del día 31 de mayo de 2011, salvo que se agote la emisión con anterioridad a dicha fecha. Se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de la Emisión. Las órdenes de suscripción serán irrevocables.

Fecha y forma de Desembolso: La fecha de desembolso, en que se realizará el cargo en cuenta, es el 1 de junio de 2011. El desembolso se efectuará mediante ingreso en efectivo o cheque bancario o por transferencia en la cuenta de efectivo asociada a la cuenta de valores que el inversor tenga abierta en GVC Gaesco. Para ello será necesario disponer en el momento de la suscripción de una cuenta de efectivo asociada a la cuenta de valores en GVC Gaesco, en caso de no disponer de las mismas, GVC Gaesco no cobrará ningún tipo de comisión. La Entidad Colocadora no exigirá provisión de fondos.

Interés nominal: Tipo de interés variable.- Desde la fecha de desembolso hasta la fecha de amortización incluida se devengará una remuneración variable pagadera trimestralmente igual al tipo de interés Euribor a 12 meses publicado por el Banco de España el último día hábil de cada trimestre natural más 200 puntos básicos. El tipo de interés se revisará y fijará trimestralmente por la entidad agente de pagos y se aplicará en el siguiente periodo de devengo. En cualquier caso, el tipo de interés resultante no podrá en ningún momento estar por debajo del 6,30% nominal anual. En caso de ser el antes citado tipo resultante inferior al 6,30% en algún periodo, la Emisión devengará en dicho periodo el 6,30% nominal anual. (TAE del 6,45%).

Periodicidad de remuneración: El periodo de devengo de intereses será trimestral, a excepción del primer y último cupón, e incluirán el primer y el último día de cada trimestre natural. El primer cupón se abonará el 1 de julio de 2011 y comprenderá los

intereses devengados por el total de los bonos suscritos y desembolsados desde la fecha de desembolso hasta el 30 de junio de 2011, inclusive. A partir de esta fecha, los intereses devengados serán satisfechos por trimestres naturales vencidos, en función del número de días efectivamente transcurridos en cada período, el primer día hábil del trimestre natural siguiente, hasta la fecha de amortización. Así, los intereses se pagarán el 1 de Enero, 1 de Abril, 1 de Julio y 1 de Octubre de cada año hasta el 31 de mayo de 2015, fecha de amortización. En caso de coincidir con fecha inhábil para Target2, el abono de los intereses se trasladará al día hábil inmediatamente posterior. El exceso de duración que pudiera producirse como consecuencia de lo anterior no repercutirá en el cálculo del cupón correspondiente.

Comparación con otras emisiones: A fin de evaluar si las condiciones financieras de la emisión se adecúan a las condiciones de mercado teniendo en cuenta sus características, el Emisor ha obtenido la opinión de un consultor independiente especializado, Solventis, S.A., cuyo informe se adjunta como anexo a la Nota de Valores.

Representación de los inversores: Para la presente emisión de valores se procede a la constitución de un Sindicato de Bonistas.

Régimen Fiscal: Las rentas de los Valores están sujetas a tributación de acuerdo a la legislación fiscal aplicable en cada momento. Ver apartado 4.14 de la Nota de Valores.

3. PRINCIPALES MAGNITUDES DEL EMISOR

Se presentan a continuación los Estados Financieros de GRACIA auditados del ejercicio 2010 comparados con los del ejercicio 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
A) ACTIVO NO CORRIENTE	4.040.183	3.866.741	4,49%
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) ACTIVO CORRIENTE	743.878	735.160	1,19%
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0	0	0,00%
II. Existencias	25.774	30.917	-16,64%
III. Deudores comerciales 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%
TOTAL ACTIVO	4.784.061	4.601.901	3,96%

BALANCE GRAN DE GRÀCIA	31/12/10	31/12/09	%VARIACIÓN
A) PATRIMONIO NETO	3.264.625	2.921.412	11,75%
A-1) FONDOS PROPIOS	3.264.625	2.921.412	11,75%
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) PASIVO NO CORRIENTE	498.122	605.047	-17,67%
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%
C) PASIVO CORRIENTE	1.021.313	1.075.443	-5,03%
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%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	4.784.061	4.601.901	3,96%

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
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	4.478.521	4.374.125	2,39%
2. Aprovisionamientos	-63.069	-69.034	-8,64%
3. Otros ingresos de explotación	205.913	68.569	200,30%
4. Gastos de personal	-380.193	-371.998	2,20%
5. Otros gastos de explotación	-3.320.923	-3.048.238	8,95%
6. Amortización del inmovilizado	-221.006	-208.811	5,84%
7. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0	0	0,00%
8. Exceso de provisiones	0	0	0,00%
9. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-1.609	-5.124	-68,60%
10. Otros resultados	0	3.898	-100,00%
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	697.635	743.387	-6,15%
11. Ingresos financieros	2.617	8.090	-67,65%
12. Gastos financieros	-11.669	-9.590	-21,68%
13. Diferencia de cambio	12	0	100,00%
14. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	86.883	0	100,00%
A.2) RESULTADO FINANCIERO	77.843	-1.500	-5.289,97%
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	775.478	741.887	4,53%
15. Impuestos sobre beneficios	-232.263	-222.199	4,53%
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+15)	543.214	519.688	4,53%
A) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	0	0,00%
16. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0	0	0,00%
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	543.214	519.688	4,53%

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

Por la presente, manifiesto haber recibido el presente resumen explicativo de los Bonos Simples de Gran de Gracia, S.A., lo que visto y firmo, en la fecha y lugar que se indican a continuación, a los efectos de la suscripción de la primera emisión de Bonos Simples de Gran de Gracia, S.A.

El Suscriptor

Nombre y apellidos / Denominación social:

DNI / CIF:

Fecha:

Lugar: