

G·N·L RUSSELL BEDFORD AUDITORS S.L.

ECONOMISTAS · CENSORES JURADOS DE CUENTAS

FARRE RENTALS SOCIMI S.A.

BARCELONA, A 28 DE JUNIO DE 2016



Member of Russell Bedford International, with Affiliated Offices Worldwide
JOSEP IRLA I BOSCH, 1-3 BAJOS · 08034 BARCELONA - SPAIN
T. + 34 93 205 33 01 · F. + 34 93 252 45 88
e: info@gnlauditores.com - w: www.gnlauditores.com



G·N·L RUSSELL BEDFORD
AUDITORS S.L.

Informe emitido por:

G·N·L RUSSELL BEDFORD AUDITORS S.L. Sociedad de Auditoría inscrita en el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España con el nº 220, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) del Ministerio de Economía y Hacienda, con el nº S0648, ha procedido a la actuación profesional que se desprende del presente instrumento, relativa a **FARRE RENTALS SOCIMI S.A.**, a requerimiento de la citada Sociedad.

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de **FARRE RENTALS SOCIMI S.A.**:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de **FARRE RENTALS SOCIMI S.A.** (en adelante la sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, el estado de flujos de efectivo y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad del Administrador en relación con las cuentas anuales abreviadas

El Administrador es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **FARRE RENTALS SOCIMI S.A.**, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la sociedad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opini3n

En nuestra opini3n, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situaci3n financiera de **FARRE RENTALS SOCIMI S.A.** a 31 de diciembre de 2015, as3 como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de informaci3n financiera que resulta de aplicaci3n y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

P3rrafo de otras cuestiones

Este es el primer ejercicio que la sociedad ha sometido a auditoria sus cuentas anuales, por lo que las cifras comparativas del a3o anterior 2014 no fueron auditadas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gesti3n adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que el Administrador considera oportunas sobre la situaci3n de **FARRE RENTALS SOCIMI S.A.**, la evoluci3n de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la informaci3n contable que contiene el citado informe de gesti3n concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificaci3n del informe de gesti3n con el alcance mencionado en este mismo p3rrafo y no incluye la revisi3n de informaci3n distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

Informe emitido en Barcelona, a 28 de junio de 2016.

**Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya**

G·N·L RUSSELL BEDFORD
AUDITORS, S.L.

Any **2016** Núm. **20/16/11809**
C3PIA

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional



G·N·L RUSSELL BEDFORD AUDITORS S.L.
CENSORES JURADOS DE CUENTAS-AUDITORES



RICARDO GARCÍA-NIETO SERRATOSA



G·N·L RUSSELL BEDFORD
AUDITORS S.L.

Farré-Rentals SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio cerrado a

31 de diciembre de 2015

FARRE-RENTALS SOCIMI S.A.

Balance de Situación
31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en euros)



G·N·L RUSSELL BEDFORD
AUDITORS S.L.

<i>Activo</i>	<i>Nota</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Inmovilizado material	4;5	12.029	13.132
Inversiones inmobiliarias	4;5	28.311.210	17.343.535
Inversiones financieras a largo plazo	4;7	160.059	3.025
Total activos no corrientes		28.483.298	17.359.693
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		196.306	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	4;7	25.674	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	4;10	170.632	-
Inversiones financieras a corto plazo	4;7	803.694	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4;7	95.781	35.413
Tesorería		95.781	35.413
Total activos corrientes		1.095.781	35.413
Total activo		29.579.079	17.395.106

[Handwritten signature]

FARRE RENTALS SOCIMI S.A.

Balance de Situación

31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en euros)



G·N·L RUSSELL BEDFORD
AUDITORS S.L.

<i>Patrimonio Neto y Pasivo</i>	<i>Nota</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Fondos propios		28.512.278	16.423.927
Capital	9	28.463.678	16.429.523
Reservas	9	29.696	-
Resultados de ejercicios anteriores	9	-	(1.296)
Resultado del ejercicio	3;9	166.770	22.700
Dividendo a cuenta	3	(147.866)	(27.000)
Total patrimonio neto		28.512.278	16.423.927
Deudas a largo plazo		787.900	791.746
Acreedores por arrendamiento financiero	4;6;8	629.286	789.846
Otras deudas a largo plazo	4;8	158.614	1.900
Total pasivos no corrientes		787.900	791.746
Deudas a corto plazo		266.594	158.417
Acreedores por arrendamiento financiero	4;6;8	160.560	158.417
Otras deudas a corto plazo	4;8	106.034	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		12.306	21.016
Acreedores varios	4;8	700	4.944
Otras deudas con las Administraciones Públicas	4;10	11.606	16.072
Total pasivos corrientes		278.900	179.433
Total patrimonio neto y pasivo		29.579.079	17.395.106

FARRE-RENTALS SOCIMI S.A.
Balance de Situación
31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en euros)



G·N·L RUSSELL BEDFORD
AUDITORS S.L.

	Nota	2.015	2.014
Importe neto de la cifra de negocios	4;11	783.592	135.101
Otros ingresos de explotación	4;11	23.919	-
Gastos de personal	4;11	(58.545)	(21.375)
Otros gastos de explotación	4;11	(282.161)	(66.513)
Amortización del inmovilizado		(150.240)	(17.318)
Deterioro y resultados de enajenaciones de inmovilizado		(146.265)	
Otros resultados		635	-
Resultado de explotación		170.935	29.895
Ingresos financieros		22.529	-
Otros ingresos financieros		22.529	-
Gastos financieros		(15.729)	(60)
Resultado financiero		6.800	(60)
Resultado antes de impuestos		177.735	29.835
Impuesto sobre beneficios	4;10	(10.966)	(7.135)
Resultado del ejercicio	3	166.770	22.700

Josep Farré

FARRE RENTALS SOCIMI S.A.

Balance de Situación

31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en euros)

A) Estados de Ingresos y Gastos
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en euros)



G·N·L RUSSELL BEDFORD
AUDITORS S.L.

	2015	2014
Resultado del ejercicio	166.770	22.700
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Total de ingresos y gastos reconocidos	166.770	22.700

José María Farre

FARRE-RENTALS SOCIMI S.A.

Balance de Situación
31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en euros)



G·N·L RUSSELL BEDFORD
AUDITORS S.L.

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en euros)

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2013	2.075.515	-	-	(1.296)	-	2.074.219
Saldo por cambios de criterios y errores a 1 de enero de 2014	-	-	-	-	-	-
Saldo al 1 de enero de 2014	2.075.515	-	-	(1.296)	-	2.074.219
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	22.700	-	22.700
Operaciones con socios o propietarios	14.354.008	-	-	-	-	14.354.008
Aumentos de capital	14.354.008	-	-	-	-	14.354.008
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(1.296)	1.296	(27.000)	(27.000)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	16.429.523	-	(1.296)	22.700	(27.000)	16.423.927
Saldo por cambios de criterios y errores a 1 de enero de 2015	-	-	-	-	-	-
Saldo al 1 de enero de 2015	16.429.523	-	(1.296)	22.700	(27.000)	16.423.927
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	166.770	-	166.770
Operaciones con socios o propietarios	12.034.155	-	-	-	-	12.034.155
Aumentos de capital	12.034.155	-	-	-	-	12.034.155
Aumento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	27.426	-	-	-	27.426
Otras variaciones del patrimonio neto	-	2.270	1.296	(22.700)	(120.866)	(140.000)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	28.463.678	29.696	-	166.770	(147.866)	28.512.278

Antonio Ferré

FARRE-RENTALS SOCIMI S.A.
Estados de Flujos de Efectivo
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en euros)

G·N·L RUSSELL BEDFORD
AUDITORS S.L.

	<i>Nota</i>	<i>2.015</i>	<i>2.014</i>
<i>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		177.735	29.835
Ajustes del resultado		289.070	17.378
Amortización del inmovilizado	5.b)	150.240	17.318
Correcciones valorativas por deterioro	5.b)	146.265	-
Ingresos financieros		(22.529)	-
Gastos financieros		15.729	60
Otros ingresos y gastos		(635)	-
Cambios en el capital corriente		(205.016)	14.943
Deudores y otras cuentas a cobrar		(196.306)	(1.200)
Otros activos corrientes		-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		(8.710)	16.143
Otros activos y pasivos no corrientes			
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		5.101	(60)
Pagos de intereses		(15.729)	(60)
Cobros de intereses		22.529	-
(Pagos) cobros por impuestos sobre beneficios		(1.699)	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		266.891	62.096
<i>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</i>			
Pagos por inversiones		(1.372.465)	(2.700)
Inversiones inmobiliarias	5.b)	(1.372.465)	-
Otros activos financieros		-	(2.700)
Cobros por desinversiones		1.410.273	-
Otros activos financieros		1.410.273	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		37.808	(2.700)
<i>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</i>			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(104.332)	-
Devolución y amortización de		(104.332)	-
Otras deudas		(104.332)	-
Pagos por dividendos y remuneración de otros instrumentos de patrimonio		(140.000)	(27.000)
Dividendos		(140.000)	(27.000)
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio			
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(244.332)	(27.000)
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes		60.368	32.396
Efectivo o equivalentes al comienzo de ejercicio		35.413	3.017
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio		95.781	35.413





G·N·L RUSSELL BEDFORD
AUDITORS S.L.

Farré-Rentals SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio cerrado a

31 de diciembre de 2015

1. Información general y actividad de la empresa

Farré-Rentals SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) fue constituida el 19 de noviembre de 2013 como sociedad limitada por tiempo indefinido bajo la denominación social de Farré-Rentals, S.L. Con fecha 16 de diciembre de 2015 se realizó la transformación en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Su domicilio social actual se encuentra en la calle Buscarons, número 13, local 4, en Barcelona.

El objeto social de la Sociedad, tal y como se establece en sus Estatutos Sociales es el siguiente:

- Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones. Queda excluido del objeto social el ejercicio común de una actividad profesional.

El ejercicio económico de la Sociedad es de uno de enero a treinta y uno de diciembre del año natural.

La normativa aplicable a la sociedad como entidad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de acuerdo a la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de:

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
- Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos tales como que el capital mínimo exigido sea de 5 millones de euros o que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación.

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasará a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

2. Bases de Presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel:

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la sociedad, y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las disposiciones legales en materia contable obligatorias, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio y de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a la información a desglosar en la memoria.

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2015 han sido formuladas por el Administrador Único y se someterán a la aprobación por Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales formuladas correspondientes al ejercicio 2014 fueron aprobadas con fecha 30 de junio de 2015 por parte de la Junta General Extraordinaria de Socios.

b) Principios contables obligatorios:

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales hacen referencia a la estimación de los siguientes apartados:

- Vida útil de los elementos correspondientes a las inversiones inmobiliarias (4.b)
- Deterioro de las inversiones inmobiliarias (4.c; 5.b)

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Administrador se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2015, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

El Administrador estima que no existen riesgos de incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

d) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2015 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2014.

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la “Resolución de 29 de enero de 2016, del “Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas”, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, la Sociedad suministra en la Nota 8.a exclusivamente la información relativa al ejercicio y no se presenta información comparativa, calificando las presentes cuentas anuales como iniciales, a estos exclusivos efectos, en el que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requerimiento de comparabilidad.

e) Elementos recogidos en varias partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria adjunta.

f) La moneda funcional

Las cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

g) Cambios de criterios

La Sociedad no ha realizado cambios de criterio durante el ejercicio.

h) Corrección de errores

La Sociedad no ha realizado correcciones de errores durante el ejercicio.

i) Combinaciones de negocios

Fusión con Nyfarre, S.L.U. en el ejercicio 2015

En Junta General Extraordinaria y Universal de Socios celebrada el 29 de Junio de 2015, se aprobaron los informes presentados por los administradores sobre el acuerdo de fusión, elaborados en fecha 1 de Junio de 2015 por las Administraciones Sociales de las compañías partícipes.

Se Acordó por unanimidad aprobar la Propuesta de Fusión, calificada a efectos técnicos de impropia, que formularon los Administradores de las Sociedades intervinientes, la fusión de Farré Rentals, S.L. y Nyfarre, S.L.U., mediante la absorción de ésta última sociedad (Participada 100% por la primera), por Farré Rentals, S.L.

En el proyecto de fusión se aprobó como balance de fusión el cerrado en fecha 30 de Abril de 2015. A continuación mostramos el balance de fusión de la Sociedad Absorbida Nyfarre, S.L.U:

Balance Situación	30/4/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	667
V. Inversiones financieras a L/P	667
ACTIVO CORRIENTE	11.078.818
II. Existencias	8.349.717
III. Deudores ciales. y otras ctas. cobrar	515.134
1. Clientes ventas y Prestaciones Serv.	12.382
3. Otros deudores	502.753
V. Inversiones financieras a C/P	2.001.078
VII. Efectivo y otros activos líquidos eq.	212.889
TOTAL ACTIVO	11.079.485
 PATRIMONIO NETO	 10.982.719
Fondos propios	10.982.719
I. Capital	10.950.000
III. Reservas	27.426
VII. Resultado del ejercicio	5.292
PASIVO CORRIENTE	96.766
V. Acreedores ciales. y otras ctas. a pag.	96.766
1. Proveedores	88.326
2. Otros acreedores	8.440
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	11.079.485

De acuerdo al traspaso de activos realizados a la sociedad absorbente en relación a las existencias de Nyfarre S.L.U. son consideradas a efectos de presentación en Farré Rentals SOCIMI S.A. como inversiones inmobiliarias, dado que la naturaleza de dicho inmueble se corresponde con la actividad de arrendamiento operativo en la absorbente.

Cuenta explotación	30/4/2015
1. Importe neto cifra de negocios	10.233
6. Gastos de personal	(6.000)
7. Otros gastos de explotación	(12.597)
Resultado explotación	(8.364)
14. Ingresos financieros	13.657
Resultado financiero	13.657
Resultado antes de impuestos	5.292
20. Impuestos sobre beneficios	-
Resultado del ejercicio	5.292

3. Aplicación de resultados

a) Propuesta de aplicación de resultados del ejercicio

La propuesta de distribución del resultado de 2015 de la Sociedad, que se someterá a aprobación por parte de la Junta General Ordinaria es la siguiente:

	Base de Reparto	Distribución
<u>Bases de reparto:</u>		
Resultado del Ejercicio	166.769,69	
<u>Aplicación a:</u>		
Reserva legal		16.676,97
Reserva voluntaria		2.226,73
Dividendo a cuenta		147.865,99
Total	166.769,69	166.769,69

La distribución de resultado del ejercicio 2014 fue el siguiente:

	Base de Reparto	Distribución
<u>Bases de reparto:</u>		
Resultado del Ejercicio	22.700,19	
<u>Aplicación a:</u>		
Reserva legal		2.270,02
Compensación pérdidas ejercicios anteriores		1.296,16
Dividendo a cuenta		19.134,01
Total	22.700,19	22.700,19

Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de noviembre, por la que se regulan las SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, del beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión del ejercicio, el beneficio obtenido del ejercicio se distribuirá como dividendos de la siguiente forma:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y participaciones, realizada una vez transcurridos los plazos fijados. El resto de estos beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos del objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el art. 3.3 de la Ley 11/2009, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
- Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

a) Distribución de dividendos a cuenta

Durante el ejercicio 2015 el consejo de administración ha aprobado el reparto de 140.000 euros en concepto de distribución de Dividendos a Cuenta con cargo a resultados del ejercicio, no existiendo limitación legal alguna para dicha distribución.

Distribución Dividendos a Cuenta ejercicio 2015:

En Junta General Extraordinaria y Universal de fecha 31 de diciembre de 2015 se aprueba la distribución de dividendo a cuenta de 147.865,99 miles de euros.

Se adjunta el estado provisional de liquidez:

a) Liquidez a 31 de diciembre de 2015		Euros
Deudores a corto plazo		196.306
Inversiones financieras		803.694
Tesorería (Caja/Bancos)		95.781
<u>Deducciones.</u>		
Pasivo circulante		278.900
Total liquidez		816.881
b) Beneficios a 31 de diciembre de 2015		
Beneficios obtenidos desde el 1 de enero hasta 31 de diciembre de 2015		177.735
Impuesto Sociedades		10.966
Beneficio neto		166.770
Dotación reserva legal		16.677
Limite de Beneficio distribuible		150.093

4. Normas de registro y valoración

Las normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, de acuerdo con las establecidas por el plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material

Los activos incluidos en el inmovilizado material figuran contabilizados a su precio de adquisición que incluye todos los gastos necesarios para ponerlo en condiciones de funcionamiento, o a su coste de producción, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Amortización

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente, que tenga un coste significativo en relación al coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del elemento.

Se ha procedido a amortizar los elementos de Inmovilizado Material, en base a la estimación de su vida útil, según la depreciación que normalmente sufren por uso, desgaste físico, obsolescencia y límites legales u otros que afecten al activo.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Inmovilizado Material	Porcentaje de amortización
Equipos para procesos de información	15%
Elementos de transporte	8%

b) Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica en este epígrafe los inmuebles, incluidos aquellos en curso o desarrollo, destinados total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

La Sociedad reconoce y valora las inversiones inmobiliarias siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada (100 años para las viviendas y 68 años para las naves).

Inversiones Inmobiliarias	Porcentaje de amortización
Construcciones	
Inmuebles de viviendas	1%
Inmuebles industriales	1,47%

c) Deterioro de valor del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias de acuerdo con el siguiente procedimiento descrito y que pudiera poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, que se determina estimando el valor actual de los flujos de caja futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, considerando su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

El valor recuperable se calcula para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos.

Con respecto a los elementos de las inversiones inmobiliarias la Sociedad dispone de tasaciones efectuadas por terceros independientes que mediante procedimientos de valoración han procedido a calcular el valor razonable de los inmuebles de la Sociedad.

Se produce una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Las pérdidas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

d) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento financiero

El coste de los bienes arrendados se contabiliza en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente se reconoce un pasivo por el mismo importe. Este importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluyen en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los intereses se incorporan directamente como gastos a medida que se van liquidando las cuotas correspondientes. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con los mismos criterios aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Arrendamiento operativo

La Sociedad realiza operaciones de arrendamiento operativo como arrendador y como arrendatario.

En los casos que actúa como arrendatario, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador y los gastos del arrendamiento se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan, en función de los acuerdos y de la vida del contrato.

En los casos que actúa como arrendador, siendo la principal actividad de la sociedad, los ingresos se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan, en función de los acuerdos y de la vida del contrato.

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

e) Instrumentos financieros: Activos

Los activos financieros se reconocen en el balance de situación cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por la Sociedad se clasifican como:

Préstamos y cuentas por cobrar:

Corresponden a créditos (comerciales o no comerciales) originados por la Sociedad a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo. Posteriormente se valoran a su coste amortizado reconociendo en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

Para el de deterioro de clientes la sociedad realiza un análisis de manera individualizado deteriorando los saldos que siguiendo el criterio fiscal son deducibles y aquellas deudas que superan los 180 días desde su vencimiento. Procediendo a contabilizar como gasto en la cuenta de explotación dichos importes. En caso, de cobros de importes provisionados de ejercicios anteriores se reflejará como un ingreso como “exceso de provisión por operaciones comerciales en la cuenta de explotación”.

Fianzas entregadas y depósitos

Corresponde a las cantidades pagadas en este concepto y cuyo importe no difiere significativamente de su valor razonable.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado y sobre los cuales la Sociedad manifiesta su intención de mantenerlos hasta su vencimiento. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo, se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo. Corresponde, básicamente a imposiciones bancarias a corto plazo.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Se considera "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la tesorería de la Sociedad y los depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Deterioro activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

f) Patrimonio neto y pasivo financiero

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. En ejercicios posteriores se valoran de acuerdo con su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo.

Instrumentos de pasivo

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en las siguientes categorías:

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Se han incluido los débitos por operaciones comerciales, que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y los débitos por operaciones no comerciales, que no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial. Estos pasivos financieros se han valorado inicialmente por su valor razonable, y posteriormente, por su coste amortizado. Se consideran deudas no corrientes las de vencimiento superior a doce meses.

Fianzas recibidas y depósitos

Corresponde a las cantidades recibidas en este concepto y cuyo importe no difiere significativamente de su valor razonable.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se haya extinguido. También dará de baja los pasivos financieros propios que adquiera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

e) Impuestos sobre beneficios

Impuestos sobre beneficios

La Sociedad tributa en régimen de tributación individual.

Se han considerado las diferencias existentes entre el resultado contable y el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del Impuesto sobre Sociedades. Estas diferencias son debidas a la desigual definición de los ingresos y los gastos en los ámbitos económico y tributario y a los distintos criterios temporales de ingresos y gastos en los citados ámbitos.

Las diferencias se clasifican en:

- Diferencias permanentes, producidas entre la base imponible de dicho impuesto y el resultado contable antes de impuestos del ejercicio, que no reviertan en períodos siguientes, excluidas las pérdidas compensadas.
- Diferencias temporarias son aquellas derivadas de la diferente valoración, contable y fiscal, atribuida a los activos, pasivos y determinados instrumentos de patrimonio propio de la empresa, en la medida en que tengan incidencia en la carga fiscal futura.

Activos y pasivos por impuesto corriente

El impuesto corriente es la cantidad que satisface la empresa como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto o impuestos sobre el beneficio relativas a un ejercicio.

Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente. No obstante, aquellas deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto que tienen una naturaleza económica asimilable a las subvenciones, se registran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a subvenciones, donaciones y legados recibidos.

Valoración de los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valorarán según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevé recuperar o pagar el activo o el pasivo.

Régimen fiscal de Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)

Con fecha 29 de septiembre de 2015, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2015 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su socio Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos 11, 111 y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

f) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Periodificación de ingresos

En las partidas de activo y pasivo, la Sociedad refleja los gastos e ingresos anticipados derivados de operaciones que, aunque hayan sido facturadas en el presente ejercicio, el devengo corresponde a otro posterior.

g) Provisiones y contingencias

Provisiones

Se reconoce como provisiones los pasivos que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados.

Las provisiones se valoran en la fecha de cierre del ejercicio, por el valor actual del importe más probable que se estima que la sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación, registrándose los ajustes que ha surgido por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se han ido devengando. En los casos de provisiones con vencimiento igual o inferior al año no se ha efectuado ningún tipo de descuento.

No figura en Balance cantidad alguna que haga referencia a dicho concepto.

Pasivos Contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la sociedad.

No existen pasivos contingentes sobre los que informar en las presentes cuentas anuales.

h) Combinaciones de negocios

Se entienden como aquellas operaciones en las que una empresa adquiere el control de uno o varios negocios.

La sociedad durante el presente ejercicio ha absorbido de acuerdo a la nota 2.i) de la memoria la sociedad Nyfarre S.L.U.

i) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Administrador de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

j) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

5. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

a) Inmovilizado material:

La composición y el movimiento habido durante el ejercicio 2015 en las cuentas incluidas en el inmovilizado material han sido los siguientes:

Detalle	Equipos para procesos de Información	Elementos de transporte	Total
<u>Coste</u>			
Saldo al 1 de enero de 2015	756	12.376	13.132
Saldo al 31 de diciembre de 2015	756	12.376	13.132
<u>Amortización</u>			
Saldo al 1 de enero de 2015	-	-	-
Dotaciones	(113)	(990)	(1.104)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	(113)	(990)	(1.104)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2015	643	11.386	12.029

La composición y el movimiento que hubo durante el ejercicio 2014 en las cuentas incluidas en el inmovilizado material han sido los siguientes:

Detalle	Equipos para procesos de Información	Elementos de transporte	Total
<u>Coste</u>			
Saldo al 1 de enero de 2014	-	-	-
Altas	756	12.376	13.132
Saldo al 31 de diciembre de 2014	756	12.376	13.132
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2014	756	12.376	13.132

b) Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento habido durante el ejercicio 2015 en las cuentas incluidas en el inmovilizado material han sido los siguientes:

Detalle	Terrenos	Construcciones	Construcciones en curso	Total
<u>Coste</u>				
Saldo al 1 de enero de 2015	7.782.312	9.578.541	-	17.360.853
Altas	2.786.700	2.420.706	6.055.670	11.263.077
Saldo al 31 de diciembre de 2015	10.569.012	11.999.247	6.055.670	28.623.930
<u>Amortización</u>				
Saldo al 1 de enero de 2015	-	(17.318)	-	(17.318)
Dotaciones	-	(149.137)	-	(149.137)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	(166.455)	-	(166.455)
<u>Deterioros</u>				
Saldo al 1 de enero de 2015	-	-	-	-
Dotaciones	(55.778)	(90.487)	-	(146.265)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	(55.778)	(90.487)	-	(146.265)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2015	10.513.235	11.742.305	6.055.670	28.311.210

La composición y el movimiento que hubo durante el ejercicio 2014 en las cuentas incluidas en el inmovilizado material han sido los siguientes:

Detalle	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Coste</u>			
Saldo al 1 de enero de 2014	1.206.616	865.899	2.072.515
Altas	6.575.696	8.712.642	15.288.338
Saldo al 31 de diciembre de 2014	7.782.312	9.578.541	17.360.853
<u>Amortización</u>			
Saldo al 1 de enero de 2014	-	-	-
Dotaciones	-	(17.318)	(17.318)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-	(17.318)	(17.318)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2014	7.782.312	9.561.223	17.343.535

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento operativo en naves industriales y viviendas.

En el presente ejercicio, y tras la fusión con NYFARRE, S.L.U., la Sociedad mantiene construcciones en curso de los inmuebles de calle Roger de Flor, 263 y calle Rosselló, 408 ubicados en Barcelona, por importe de 4.558.456 euros y 1.448.277 euros, respectivamente, además de una parte restante del inmueble de calle Guillem Tell, 12 de Barcelona por importe de 48.937 euros.

En los ejercicios 2015 y 2014, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 783.592 euros y 135.101 euros, respectivamente.

La Sociedad ha procedido a valorar los inmuebles a través de un experto independiente, incorporando en el cierre a fecha de 31 de diciembre de 2015 un deterioro por 146.265 euros.

La descripción de los bienes en régimen de arrendamiento operativo y su fecha de adquisición es la siguiente:

- 2 viviendas en calle Gran Vía de les Corts Catalanes 615, Barcelona, adquiridas el 11 de junio de 2007.
- 2 plazas de garaje en calle Gran Vía de les Corts Catalanes 615, Barcelona, adquiridas el 11 de junio de 2007.
- 6 viviendas en calle Mallorca 376, Barcelona, de las cuales tres viviendas adquiridas el 12 de abril de 2011 y tres viviendas adquiridas el 8 de octubre de 2013.
- 6 plazas de garaje en la calle Mallorca 376, Barcelona, de las cuales tres plazas de garaje adquiridas el 12 de abril de 2011 y tres plazas de garaje adquiridas el 8 de octubre de 2013.
- 2 viviendas en la calle Provença 397, Barcelona, adquiridas el 20 de diciembre de 2001.
- Edificio de viviendas en calle Guillem Tell 12, Barcelona, adquirido el 28 de noviembre de 2013.
- Nave industrial en calle Gran Via Seat s/n, Martorell, adquirida el 27 de noviembre de 2003.
- 3 naves industriales en calle La Técnica 22-24, Sant Andreu de la Barca, adquiridas el 23 de mayo de 1986, el 27 de febrero de 2001 y el 27 de noviembre de 2006.
- Nave industrial en calle Torre Bovera 19, Sant Andreu de la Barca, adquirido el 23 de mayo de 2006.
- 3 naves industriales en calle Sevilla, Sant Andreu de la Barca, adquiridas el 10 de abril de 2006.
- 7 naves industriales en calle Fondos, Sant Andreu de la Barca, adquiridas el 10 de abril de 2006.

La descripción de los bienes en régimen de arrendamiento operativo que la Sociedad tiene en régimen de arrendamiento financiero es la siguiente:

- 5 viviendas en calle Mallorca 376 de Barcelona, de las cuales 4 con fecha de contrato de arrendamiento financiero el 11 de agosto de 2010 y una el 18 de octubre de 2010.
- 5 plazas de garaje en calle Mallorca 376 de Barcelona, de las cuales 4 con fecha de contrato de arrendamiento financiero el 11 de agosto de 2010 y una el 18 de octubre de 2010.

La descripción de los bienes en construcción es la siguiente:

- Edificio en calle Roger de Flor 263 de Barcelona, adquirido el terreno el 25 de noviembre de 2013.
- Edificio en calle Rosselló 408 de Barcelona, adquirido el terreno el 12 de diciembre de 2014.
- Restante del edificio en calle Guillem Tell 12 de Barcelona, adquirido el terreno el 28 de noviembre de 2013

6. Arrendamientos

a) Arrendamiento financiero

Al cierre del ejercicio, la Sociedad tiene activos financiados mediante dos operaciones de arrendamiento financiero por importe de 789.846 euros (948.263 euros a 31 de diciembre de 2014).

Al cierre de 2015 y 2014, la Sociedad tenía contratado las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras mínimas de rentas pactadas contractualmente.

El detalle de los contratos de arrendamiento financiero es:

Arrendamientos financieros Cuotas Mínimas	2015	2014
Hasta 1 año	160.560	158.417
Entre uno y cinco años	629.286	789.846
Más de cinco años	-	-
Total	789.846	948.263

La Sociedad dispone de dos contratos de arrendamiento financiero que corresponden a inmuebles incluidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias el cual es a su vez es objeto de arrendamientos operativos incluido en el apartado siguiente. Las principales magnitudes de dicha operación son las siguientes

Descripción del bien	Coste del bien	Periodicidad de cuotas	Cuotas pendientes de vencimiento	Valor de la opción de compra	Cuotas pagadas hasta 2015	Cuotas pendientes
Inmuebles calle Mallorca	861.274	Mensual	54	11.619	642.089	609.092
Inmueble calle Mallorca	222.783	Mensual	56	3.080	161.590	166.055

b) Arrendamiento operativo

Como arrendatario

La Sociedad dispone de un contrato de arrendamiento por el local dónde tiene su domicilio social en Barcelona. Los gastos de dicho contratos han ascendido a 4.698 euros (3.478 en 2014). Las cuotas de arrendamiento operativo mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

Arrendamientos operativos Cuotas Mínimas	2015	2014
Hasta 1 año	4.848	4.698
Entre uno y cinco años	19.392	19.392
Más de cinco años	10.504	15.352
Total	34.743	39.441

Como arrendador

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en la nota 4.d).

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

A continuación se presenta la información relativa a los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente:

Arrendamientos operativos Cuotas Mínimas	2015	2014
Hasta 1 año	1.076.224	530.292
Entre uno y cinco años	2.470.243	3.386.811
Más de cinco años	754.728	914.384
Total	4.301.195	4.831.486

7. Instrumentos financieros: Activos financieros

a) Activos financieros por categorías y clases (excepto saldos con Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas, Administraciones Públicas y efectivo y otros activos líquidos)

El detalle de los activos financieros del activo no corriente es el siguiente:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a l/p		Instrumentos financieros a c/p		Total	
		Créditos, derivados y otros		Créditos, derivados y otros			
		dic-15	dic-14	dic-15	dic-14	dic-15	dic-14
Fianzas		160.059	3.025	-	-	160.059	3.025
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	25.674	-	25.674	-
Inversiones financieras mantenidas hasta el vencimiento		-	-	803.694	-	803.694	-
Total		160.059	3.025	829.368	-	989.427	3.025

Clasificación por vencimientos de los activos financieros

Para los activos financieros que tengan un vencimiento determinado o determinable, se informa sobre los importes que venzan en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio.

Los vencimientos a 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

Activos	2016	Resto	Total
Fianzas y depósitos constituidos	1.078	160.059	161.137
Clientes por ventas y prestaciones servicios	25.674	-	25.674
Intereses créditos socios	2.616	-	2.616
Inversiones financieras mantenidas hasta el vencimiento	800.000	-	800.000
Total a Corto Plazo	829.368	-	829.368
Total a Largo Plazo	-	160.059	160.059

Las fianzas constituidas se corresponden con el depósito en el Institut Català del Sòl. Asimismo, la sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2015 una imposición a plazo fijo por importe de 800.000 euros.

Los vencimientos a 31 de diciembre de 2014 fueron los siguientes:

Activos	2015	Resto	Total
Fianzas y depósitos constituidos	-	3.025	3.025
Total a Largo Plazo	-	3.025	3.025

b) Tesorería y otros activos líquidos

La tesorería de la sociedad del ejercicio 2015 y 2014 es el siguiente:

Concepto	2015	2014
Tesorería	95.781	35.413
Total	95.781	35.413

8. Instrumentos Financieros: Pasivos financieros (excepto saldos con Administraciones Públicas)

a) Pasivos financieros por categorías y clases:

El detalle de los pasivos financieros del pasivo no corriente es el siguiente:

Clases	Instrumentos financieros a l/p				Total	
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros			
Categorías	dic-15	dic-14	dic-15	dic-14	dic-15	dic-14
Fianzas	-	-	158.614	1.900	158.614	1.900
Débitos y partidas a pagar	629.286	789.846	-	-	629.286	789.846
Total	629.286	789.846	158.614	1.900	787.900	791.746

El detalle de los pasivos financieros del pasivo corriente es el siguiente:

Clases	Instrumentos financieros a c/p				Total	
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros			
Categorías	dic-15	dic-14	dic-15	dic-14	dic-15	dic-14
Débitos y partidas a pagar	160.560	158.417	106.734	4.944	267.294	163.361
Total	160.560	158.417	106.734	4.944	267.294	163.361

Clasificación por vencimientos de pasivos financieros

A continuación detallamos los pasivos financieros del ejercicio 2015 que tienen un vencimiento determinado o determinable, y de los cuales se debe informar sobre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y del resto hasta su último vencimiento.

Farré-Rentals SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales del ejercicio cerrado a
31 de diciembre de 2015
(Expresados en euros)



G·N·L RUSSELL BEDFORD
AUDITORS S.L.

Vencimientos de los pasivos financieros a corto plazo a 31 de diciembre de 2015

El detalle de los pasivos financieros a corto plazo con vencimiento 2016 es el siguiente:

Deudas	2016	2017	2018	2019	2020	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	160.560	165.045	168.471	171.951	123.820	-	789.846
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	158.614	158.614
Proveedores de inmovilizado	106.034	-	-	-	-	-	106.034
Otros Acreedores	700	-	-	-	-	-	700
Total a Corto Plazo	267.294	-	-	-	-	-	267.294
Total a Largo Plazo	-	165.045	168.471	171.951	123.820	158.614	787.900

La sociedad mantiene el importe de las fianzas recibidas de acuerdo con los contratos de arrendamiento operativo, estas fianzas a su vez han sido depositadas en el Institut Català del Sòl.

Vencimientos de los pasivos financieros de 31 de diciembre de 2014

El detalle de los pasivos financieros a corto plazo con vencimiento 2015 es el siguiente:

Deudas	2015	2016	2017	2018	2019	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	158.417	160.560	165.045	168.471	171.951	123.820	948.263
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	1.900	1.900
Proveedores de inmovilizado	-	-	-	-	-	-	-
Otros Acreedores	4.944	-	-	-	-	-	4.944
Total a Corto Plazo	163.361	-	-	-	-	-	163.361
Total a Largo Plazo	-	160.560	165.045	168.471	171.951	125.720	791.746

Información sobre el periodo medio de pago de proveedores.

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	19,47

El periodo medio de pago reflejado en los estados financieros ha sido calculado mediante un promedio ponderado a las cantidades de cada uno de los pagos habidos en dichos ejercicios.

9. Patrimonio neto y fondos propios

a) Capital Social

La Sociedad dispone a 31 de diciembre de 2015 de un capital social de 28.463.678 euros, el cual está representado por un total de 28.463.678 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Aumentos de capital durante 2015

En fecha 10 de febrero de 2015 la Junta General Extraordinaria y Universal acordó un aumento de capital no dinerario por importe de 1.084.155 euros. El capital social después del aumento de capital, escriturado en fecha 12 de febrero de 2015, quedó fijado por importe de 17.513.678 euros, representado por 17.513.678 participaciones nominativas de 1 euro de valor nominal.

En fecha 25 de marzo de 2015 la Junta General Extraordinaria y Universal acordó un aumento de capital no dinerario por importe de 10.950.000 euros. El capital social después de la segunda ampliación de capital, escriturado en fecha 25 de marzo de 2015, quedó fijado por importe de 28.463.678 euros, representado por 28.463.678 participaciones nominativas de 1 euro de valor nominal.

b) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrán exceder del 20% del capital social. Los estatutos de la sociedad no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

El saldo de dicha reserva al 31 de diciembre de 2015 asciende a 29.696 euros, de los cuales 27.426 euros proceden de la combinación de negocios comentada en el apartado 2.j), tal y como expresa la norma de registro y valoración 21ª del PGC. En el ejercicio anterior no había cantidad alguna dotada para esta reserva.

c) Resultados negativos de ejercicios anteriores

A 31 de diciembre de 2015 el importe de los resultados negativos de ejercicios anteriores asciende a 0 euros (1.296 euros en 2014).

d) Resultado del ejercicio

El resultado del ejercicio es de 166.770 euros de beneficios (22.700 euros de beneficios en 2014).

10. Situación Fiscal

a) Saldos con las administraciones públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

Saldo deudores

	31/12/2015	31/12/2014
Hacienda Pública deudora por IVA	170.598	-
Hacienda Pública otros conceptos	34	-
Total	170.632	-

Saldo acreedores

	31/12/2015	31/12/2014
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	792
Hacienda Pública acreedora por retenciones	6.288	2.188
Hacienda Pública acreedora por Impuesto Sociedades	4.413	7.135
Hacienda Pública otros conceptos	-	5.670
Organismos de la Seguridad Social acreedores	906	288
Total	11.606	16.072

b) Impuesto sobre beneficios

El Impuesto de Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal entendido este como la base imponible del impuesto.

La liquidación del Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2014 y 2015 es la siguiente:

Liquidación Impuesto de Sociedades	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Resultado del ejercicio	166.770	22.700
Impuesto sobre Sociedades	10.966	7.135
Resultado antes Impuestos	177.735	29.835
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen especial (-)	(138.572)	-
Diferencias Temporarias	-	313
Base Imponible previa	39.163	30.148
Compensación bases imponibles negativas	-	(1.296)
Base Imponible definitiva	39.163	28.852
Cuota Integra	10.966	7.213
Pagos a cuenta	(6.553)	-
Líquido a ingresar (+) devolver (-)	4.413	7.213

c) Ejercicios pendientes de comprobación por las autoridades fiscales

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido el plazo de prescripción.

En general, para los principales impuestos aplicables, la sociedad tiene pendiente de inspección por parte de las autoridades fiscales los últimos cuatro años. Debido a las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal aplicable, podría existir pasivos de carácter contingente, que no son susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, la Dirección considera que la materialización de éstos sería poco probable y en cualquier caso defendible, y que no alcanzarían importes de carácter significativo, excepto por los mencionados en los párrafos anteriores, en relación a las cuentas anuales y no se ha considerado necesario dotar ninguna provisión extra por este concepto.

d) Otros tributos

Existen reflejados en la cuenta 631 de la cuenta de pérdidas y ganancias 105.863 euros en concepto de otros tributos (10.382 euros en 2014), siendo básicamente por el Impuesto de Bienes Inmuebles.

No existe al cierre del ejercicio ninguna circunstancia de carácter significativo en relación con otros tributos, en particular ninguna contingencia de carácter fiscal, así como de los ejercicios pendientes de comprobación.

11. Ingresos y Gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios:

El desglose de la cifra de negocios de la Sociedad en los ejercicios 2015 y 2014 por tipos de actividad y clientes, es el siguiente:

Detalle	2015	2014
Arrendamiento de inmuebles	783.592	135.101
Total	783.592	135.101

b) Otros ingresos de explotación

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

Detalle	2015	2014
Ingresos por servicios diversos	23.919	-
Total	23.919	-

Estos ingresos provienen de la fusión con NY Farré, S.L.

c) Cargas sociales

El epígrafe de gastos de personal presenta la siguiente composición:

Detalle	2015	2014
Sueldos y Salarios	49.359	19.162
Seguridad Social a cargo de la empresa	9.186	2.213
Total	58.545	21.375

d) **Otros Gastos de Explotación**

El desglose correspondiente a los otros gastos de explotación durante los ejercicios 2014 y 2015 es el siguiente:

Detalle	2015	2014
Arrendamientos y cánones	4.698	3.478
Reparaciones y conservación	52.977	37.117
Servicios de profesionales independientes	93.618	14.510
Transportes	443	-
Primas de seguros	16.818	843
Servicios bancarios y similares	-	8
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	4.068	83
Suministros	3.438	-
Otros servicios	238	93
Otros tributos	105.863	10.382
Total	282.161	66.513

12. **Operaciones con partes vinculadas**

a) **Información operaciones con partes vinculadas**

El detalle de las operaciones durante el año 2015 entre la sociedad y sus parte vinculadas es el siguiente:

	Activo	Ingresos
	Activo	Ingresos
	Corriente	financieros
	Créditos	Intereses
Partes vinculadas		
Administrador	2.040	2.040
Accionistas	577	577
Subtotal saldos partes vinculadas	2.616	2.616
Total	2.616	2.616

En el ejercicio 2014, no han existido operaciones con partes vinculadas.

La sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Órgano de Administración de la sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

b) **Órgano de Administración:**

Durante los ejercicios 2015 y 2014 la retribución del Administrador ha sido por importe de 24 miles y 12 miles euros, respectivamente. No existe personal de alta dirección, todas las tareas relativas a la estrategia a medio y largo plazo son realizadas por el Administrador.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 el Administrador no tiene anticipos concedidos. Asimismo, la Sociedad no ha adquirido ninguna obligación en materia de pensiones o seguros de vida para el Administrador.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los administradores.

Al cierre del ejercicio 2015 el Administrador de la sociedad, así como las personas vinculadas a los mismos según se define en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad representará un conflicto de interés ni para ellas ni para la Sociedad.

13. Otra Información

a) Información sobre el personal:

El número medio de personal distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría	nº empleados	
	2015	2014
Auxiliar Administrativo	1	1
Mantenimiento	1	1
Total	2	2

b) Información sobre medioambiente:

Dada la naturaleza de las operaciones de la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental ni tampoco relacionada con los gases de efecto invernadero que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a la información de cuestiones ambientales.

c) Información de honorarios de auditoría:

La Sociedad ha sometido por primera vez a Auditoría las Cuentas Anuales de la que forma parte esta memoria. La misma ha sido realizada por la Sociedad GNL Russell Bedford Auditors S.L. devengando por ello los siguientes honorarios de 6.800 euros.

d) Otra información relevante posterior al cierre:

No existen acontecimientos de relevancia posteriores al cierre del ejercicio que afecten a la posición financiera de la sociedad, que no figuren en balance y sobre los que no se haya incorporado información en otra nota de la memoria.

e) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Procedemos a detallar la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009

Reserva legal: 2.270

b.1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 al tipo de gravamen del 0%

Reserva legal: 16.677

Reserva voluntaria: 2.227

b.2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 al tipo de gravamen del 19%

No procede

b.3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 al tipo de gravamen del 30%

No procede

c.1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%

Dividendo a cuenta: 147.866

c.2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen del 19%

No procede

c.3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen del 30%

No procede

d.1) Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%

No procede

d.2) Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%

No procede

d.3) Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 30%

No procede

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d)

De acuerdo con la nota 3.b), la fecha de reparto de dividendos es el 31 de diciembre de 2015.

f.1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento

Adquiridos entre los años 2001 y 2013. Ver nota 5.b)

f.2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referencias en el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009

No procede

g) Identificación de los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 1 de la Ley 11/2009

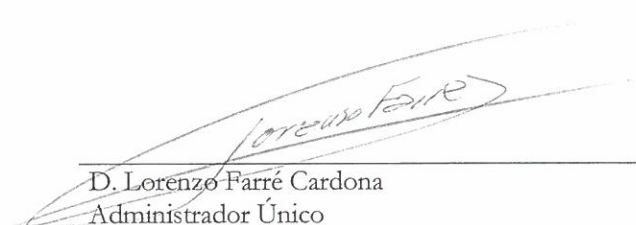
Ver detalle en nota 5.b)

h) Reservas procedentes del ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen especial establecido en la Ley 11/2009

No procede

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de las cuentas anuales objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Barcelona, 31 de marzo de 2.016



D. Lorenzo Farré Cardona
Administrador Único

FARRÉ RENTALS SOCIMI S.A.

INFORME DE GESTIÓN 2015

1. INTRODUCCIÓN

De conformidad con la información suministrada por el Administrador Único de la Sociedad, así como al amparo de la normativa vigente, el Informe de Gestión se realiza, con dicha información y sujeta a su verificación en el marco de la auditoría anual de la Sociedad, en interés de aportar una exposición fiel sobre la evolución de los negocios y la situación de la Sociedad, así como de informar de los acontecimientos importantes para la misma ocurridos tras el cierre del ejercicio, la evolución previsible de aquella.

2. EVOLUCIÓN DEL EJERCICIO

Según los datos distribuidos por la OCDE, las perspectivas de crecimiento de la economía española siguen acelerándose, situándose España en una posición superior a la media de la eurozona.

El cambio de tendencia de la economía española ha sido bien visto desde el exterior. La prima de riesgo (el diferencial del bono español a diez años con el título alemán al mismo plazo, indicador más utilizado para cuantificar esa prima de riesgo), que ya había disminuido hasta los 220 puntos a final del 2013, en 2014 la barrera psicológica de los 200 puntos, colocándose a cierre de 2015 en 107 puntos, un descenso del 52%, alcanzando, la menor distancia desde el 14 de mayo de 2010, cuando alcanzó los 108,4 puntos básicos.

La inestabilidad en el marco político español, podría afectar a la confianza inversora a lo largo de 2016.

Por lo tanto, la actividad económica muestra signos de recuperación desde la segunda mitad del 2014 pasado aunque estos indicios no son suficientes para que el país abandone el estado crítico por el momento.

Para que el cambio de tendencia que se ha producido en la economía nacional se consolide deben mejorarse aspectos como el empleo, deuda pública y déficit público.

En lo referente al empleo, en el ejercicio 2014 se mantuvo el descenso del paro que comenzó en 2013, siendo la cifra de paro un 23,70%. La evolución positiva se ha mantenido a lo largo del ejercicio 2015.

En cuanto al déficit público, la cifra del año 2014 se situó en el 5,7% (5,8% contando las ayudas a la Banca) para el conjunto de todas las administraciones, cumpliendo con el objetivo previsto por la Comisión Europea, 5,8%. Las administraciones encararon la recta final del año pasado tratando de cuadrar el objetivo de déficit público del 4,2% del PIB comprometido con Bruselas, pero el mismo se incumplió. España deberá mantener los ajustes para poder llegar a dicho objetivo.

El IPC de España en el 2014 se situó en el -1,4%, lo que supone la tasa anual más baja de la serie histórica. El descenso de los precios, se debió a la caída del petróleo, así como a que se encadenaron varios años con niveles de consumo bajo, aunque al alza desde el segundo semestre de 2014. Aun así las empresas de muchos sectores están reaccionando con precios contenidos para ganar cuota. Durante el 2015, se ha mantenido esta ligera alza en los precios, situando el IPC en un 0,0%, por la evolución de los precios de los carburantes, del gasóleo para calefacción, la vivienda y de algunos alimentos.

En el ámbito del mercado de alquiler, tanto de uso particular como industrial, se pone de manifiesto que la reactivación de la economía en general se está trasladando al mercado de alquiler, es por ello que espera una evolución positiva durante el ejercicio 2016. En este sentido, de acuerdo con la opinión profesional de analistas del mercado inmobiliario, cabe esperar que en los siguientes ejercicios se consoliden las expectativas del sector, con especial relevancia en las ciudades de Madrid y Barcelona, las principales referencias de oportunidades de inversión.

3. EVOLUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

De acuerdo a la positiva evolución de la sociedad que comenzó sus operaciones comerciales en el ejercicio 2014, en este ejercicio 2015 se confirma la consistencia del negocio que desarrolla. Hecho que puede comprobarse con la evolución de la cifra de negocios habiendo aumentado en 648.491 euros, es decir un incremento con respecto al ejercicio anterior de un 480%.

Esta información queda reflejada también en la evolución positiva tanto de resultado de explotación como del beneficio neto del ejercicio, habiéndose incrementado con respecto al ejercicio anterior dichas magnitudes en un 472% y 635%, respectivamente.

Hecho relevante para ello ha sido las ampliaciones de capital y la fusión con NYFarré, S.L.U., y de manera paralela el funcionamiento a pleno rendimiento de la mayoría de los inmuebles.

Siguiendo el proceso de integración en un marco económico totalmente competitivo, la Sociedad ha alcanzado una facturación de 783.592 euros.

A continuación detallamos algunos indicadores clave de los resultados de la Sociedad:

Incluimos el siguiente cuadro representativo de la estructura económica y financiera, respecto del Balance de la Sociedad, al cierre del ejercicio.

Activo	31/12/2015		31/12/2014	
	Importe	Porcentaje	Importe	Porcentaje
Activo no corriente	28.483.298	96,30%	17.359.693	99,80%
Activo corriente	1.095.781	3,70%	35.413	0,20%
TOTAL	29.579.079	100,00%	17.395.106	100,00%

Pasivo	31/12/2015		31/12/2014	
	Importe	Porcentaje	Importe	Porcentaje
Patrimonio Neto	28.512.278	96,39%	16.423.927	94,42%
Pasivo no corriente	787.900	2,66%	791.746	4,55%
Pasivo corriente	278.900	0,94%	179.433	1,03%
TOTAL	29.579.079	100,00%	17.395.106	100,00%

En el presente ejercicio 2015 los beneficios antes de impuestos han sido de 177.735 euros y después de impuestos de 166.770 euros.

Mediante el siguiente cuadro analizamos la relación de las anteriores magnitudes respecto a:

Concepto	2015		2014	
	Beneficios antes de impuestos (%)	Beneficios después de impuestos (%)	Beneficios antes de impuestos (%)	Beneficios después de impuestos (%)
Patrimonio Neto	0,62%	0,58%	0,18%	0,14%
Activo total	0,60%	0,56%	0,17%	0,13%
Cifra de negocios	22,68%	21,28%	22,08%	16,80%

4. PRINCIPALES RIESGOS DEL NEGOCIO Y POLÍTICA DE GESTIÓN

Riesgo de crédito

La Sociedad determina la insolvencia de clientes como uno de los principales riesgos a los que está expuesta.

Riesgo de tipos de interés

La Sociedad mantiene un arrendamiento financiero con una entidad de crédito, el riesgo de volatilidad de los tipos de interés es poco relevante.

Riesgo liquidez

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y los posibles activos líquidos existentes en entidades financieras de elevada y reconocida solvencia en el sector bancario.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de suficiente tesorería para estos fines, tal y como muestra la partida de Activo correspondiente.

Riesgo de valoración

La mayoría de los activos de la Sociedad están expuestos a las fluctuaciones en las valoraciones que el mercado puede realizar basadas en cambios en ciertos índices que influyen en las mismas. No obstante, dada la calidad de los activos de la Sociedad y los contratos de arrendamiento a largo plazo asociados a ellos, el Administrador de la Sociedad considera que la variación en las valoraciones de los activos no debe ser relevante y por lo tanto no debería afectar significativamente a sus resultados.

5. UTILIZACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad no dispone de instrumentos financieros que sirvan como cobertura de las posibles fluctuaciones del tipo de interés, por entender el Administrador de la Sociedad que este riesgo está controlado.

6. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

La positiva evolución de los primeros meses del ejercicio 2016 permite ser optimistas con la marcha de la Sociedad.

7. HECHOS POSTERIORES

No existen acontecimientos de relevancia posteriores al cierre del ejercicio que afecten a la posición financiera de la Sociedad, que no figuren en balance y/o cuenta de pérdidas y ganancias y sobre los que no se haya incorporado información en otra nota de la memoria.

8. OTROS DATOS RELEVANTES

No existen gastos en investigación y desarrollo en el presente ejercicio en la Sociedad.

No se ha producido ninguna operación con participaciones propias.

9. RIESGOS E INCERTIDUMBRES DE FUTURO

No existen riesgos e incertidumbres significativas que puedan entorpecer en el futuro la normal actividad de la Sociedad.

Barcelona, 31 de marzo de 2016



D. Lorenzo Farré Cardona
Administrador Único