

Informe de Auditoría Independiente

RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2015

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales

El Administrador Único es el responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.3 de la memoria adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A. a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la Nota 2.3 de la memoria adjunta, en la que se menciona que el cumplimiento del presupuesto del ejercicio 2016 preparado por el Administrador Único de la Sociedad pasa por el cumplimiento de las estimaciones establecidas en el mismo, que incluye estimaciones de contratación de obra, cobros a clientes y previsiones de pagos a terceros que están sometidas a incertidumbres significativas. Esta circunstancia es indicativa de la existencia de una incertidumbre material sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, la cual, como se indica en la mencionada Nota, está condicionada al cumplimiento de las estimaciones incluidas en el presupuesto y, en particular, en lo referido a las estimaciones de contratación de obra y de cobros y pagos futuros y/o al apoyo financiero de los accionistas de la Sociedad. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que el Administrador Único considera oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.



ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

José Luis Ruiz

27 de mayo de 2016

RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015**

ÍNDICE

- CUENTAS ANUALES
 - Balance al 31 de diciembre de 2015
 - Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015
 - Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015
 - Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015
 - Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

- FORMULACION DE CUENTAS ANUALES
 - Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2015 (Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31-12-2015	31-12- 2014 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		2.485.502,24	3.382.524,10
Inmovilizado intangible	5	2.602,56	4.098,58
Aplicaciones informáticas		2.602,56	4.098,58
Inmovilizado material	6	36.110,47	108.853,09
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		36.110,47	108.853,09
Inversiones empresas del grupo y asociadas a largo plazo		2.446.789,21	2.509.343,93
Instrumentos de patrimonio	7	11.000,00	22.280,00
Créditos a empresas	8	2.435.789,21	2.487.063,93
Inversiones financieras a largo plazo		-	760.228,50
Instrumentos de patrimonio	8	-	457.167,61
Créditos a terceros	8	-	303.060,89
ACTIVO CORRIENTE		9.991.581,82	11.626.653,86
Existencias		54.000,00	54.000,00
Comerciales	9	54.000,00	54.000,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		5.710.828,78	9.179.852,22
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	4.882.339,51	8.311.882,59
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8	732.848,18	645.386,06
Deudores varios	8	-	32.665,43
Personal	8	-	76.798,78
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	95.641,09	113.119,36
Inversiones empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8	1.535.714,99	725.510,46
Otros activos financieros		1.535.714,99	725.510,46
Inversiones financieras a corto plazo	8	580.414,62	869.262,15
Instrumentos de patrimonio		135.310,58	113.789,90
Valores representativos de deuda		305.150,32	587.062,28
Otros activos financieros		139.953,72	168.409,97
Periodificaciones a corto plazo	8	839,49	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	2.109.786,94	798.029,03
Tesorería		2.109.786,94	798.029,03
TOTAL ACTIVO		12.477.087,06	15.009.177,96

(*) Cifras Reexpresadas ver Nota 2.2

RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2015 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31-12-2015	31-12- 2014
PATRIMONIO NETO		1.336.043,17	1.073.059,02
FONDOS PROPIOS		1.336.043,17	1.073.059,02
Capital	11.1	1.497.329,02	1.497.329,02
Capital escriturado		1.497.329,02	1.497.329,02
Prima de emisión	11.2	-	6.672.740,33
Prima de emisión		-	6.672.740,33
Reservas	11.3	299.465,80	299.465,80
Legal y estatutarias		299.465,80	299.465,80
Resultados negativos de ejercicios anteriores	11.3	(723.735,80)	(7.673.577,56)
Resultado del período	3	262.984,15	277.101,43
PASIVO NO CORRIENTE		5.022.342,59	6.703.508,30
Provisiones a largo plazo	12	463.724,73	737.803,24
Otras provisiones		463.724,73	737.803,24
Deudas a largo plazo		4.361.280,10	5.782.950,43
Deudas con entidades de crédito	13	1.201.117,04	1.455.238,36
Otros pasivos financieros	13	1.959.329,87	2.789.190,02
Otras deudas con Administraciones Públicas largo plazo	14	1.200.833,19	1.538.522,05
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13	197.337,76	182.754,63
PASIVO CORRIENTE		6.118.701,30	7.232.610,64
Provisiones a corto plazo	12	433.785,82	418.894,41
Deudas a corto plazo	13	721.123,04	769.623,70
Deudas con entidades de crédito		721.123,04	769.623,70
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	13	273.013,18	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.690.779,26	6.044.092,53
Proveedores	13.2	2.820.195,74	3.959.033,28
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	13.2	126.931,79	147.154,12
Acreedores varios	13.2	296.085,07	178.589,26
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13.2	41.009,04	221.109,78
Pasivos por impuesto corriente	14	102.426,55	17.935,30
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	1.219.458,83	1.520.270,79
Anticipos de clientes	13.2	84.672,24	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		12.477.087,06	15.009.177,96

RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 (Expresada en euros)

	Notas	2015	2014
OPERACIONES CONTINUADAS		262.984,15	277.101,43
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	7.860.878,74	2.464.725,58
Ventas		7.854.086,74	2.460.233,14
Prestaciones de servicios		6.792,00	4.492,44
Aprovisionamientos		(3.898.732,05)	(2.432.823,96)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	16.2	(732.379,77)	(408.723,11)
Trabajos realizados por otras empresas	16.3	(3.166.352,28)	(2.024.100,85)
Gastos de personal		(1.199.747,69)	(1.812.143,46)
Sueldos, salarios y asimilados		(894.206,43)	(1.493.153,52)
Cargas sociales	16.4	(305.541,26)	(318.989,94)
Otros gastos de explotación		(1.842.790,65)	(2.744.681,41)
Servicios exteriores	16.5	(687.753,89)	(952.551,90)
Tributos	16.6	(82.558,29)	69.018,96
Pérdidas y variación de provisiones operaciones comerciales		(1.072.478,47)	(1.861.148,47)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(27.734,50)	(48.839,69)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6.1	(7.797,09)	1.797,53
Resultados por enajenaciones y otras		(7.797,09)	1.797,53
Otros resultados	16.7	712.485,76	5.310.024,64
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.596.562,52	738.059,23
Ingresos financieros	16.8	42.002,37	150.630,77
De participaciones en instrumentos de patrimonio		-	57.026,22
De empresas del grupo y asociadas		-	57.026,22
De valores negociables y otros instrumentos financieros		42.002,37	93.604,55
De empresas del grupo y asociadas		19.798,37	-
De terceros		22.204,00	93.604,55
Gastos financieros	16.9	(1.275.785,14)	(492.524,36)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(2.013,18)	-
Por deudas con terceros		(1.273.771,96)	(492.524,36)
Resultados por enajenación de instrumentos financieros	16.10	2.720,00	-
RESULTADO FINANCIERO		(1.231.062,77)	(341.893,59)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		365.499,75	396.165,64
Impuesto sobre beneficios	14	(102.515,60)	(119.064,21)
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS		262.984,15	277.101,43
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	262.984,15	277.101,43

RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

	2015	2014
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	262.984,15	277.101,43
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	262.984,15	277.101,43

RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

(Expresado en euros)

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Prima de Emisión (Nota 11.2)	Reservas (Nota 11.3)	Resultado del ejercicio	Resultados negativos de ejercicios anteriores	TOTAL
SALDO INICIO AÑO 2014	1.497.329,02	6.672.740,33	120.000,00	10.267.933,17	(17.762.044,93)	795.957,59
Total ingresos y gastos reconocidos						
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	277.101,43	-	277.101,43
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	179.465,80	(10.267.933,17)	10.088.467,37	-
SALDO FINAL AÑO 2014	1.497.329,02	6.672.740,33	299.465,80	277.101,43	(7.673.577,56)	1.073.059,02
SALDO INICIO AÑO 2015	1.497.329,02	6.672.740,33	299.465,80	277.101,43	(7.673.577,56)	1.073.059,02
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	262.984,15	-	262.984,15
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(6.672.740,33)	-	(277.101,43)	6.949.841,76	-
SALDO FINAL AÑO 2015	1.497.329,02	-	299.465,80	262.984,15	(723.735,80)	1.336.043,17

RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 (Expresado en euros)

	Notas	2015	2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		365.499,75	396.165,64
Ajustes del resultado		1.041.095,31	(5.656.266,49)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	27.734,50	48.839,69
Variación de provisiones		(259.187,10)	(735.177,60)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		7.797,09	(1.797,53)
Ingresos financieros	16.8	(44.722,37)	(150.630,77)
Gastos financieros	16.9	1.275.785,14	492.524,36
Otros ingresos y gastos	16.7	33.688,05	(5.310.024,64)
Cambios en el capital corriente		844.806,07	5.188.795,74
Existencias		-	2.857,50
Deudores y otras cuentas a cobrar		3.469.023,44	6.534.148,50
Acreedores y otras cuentas a pagar		(2.624.217,37)	(1.348.210,26)
Otros flujos efectivo de actividades de explotación		(1.248.847,96)	(441.268,56)
Pagos de intereses		(1.273.771,96)	(492.524,36)
Cobros por intereses		24.924,00	150.630,77
Pagos por impuestos sobre sociedades		-	(99.374,97)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		1.002.553,17	(512.573,67)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(758.929,81)	(583.880,01)
Empresas del grupo y asociadas		(758.929,81)	-
Otros activos financieros		-	(583.880,01)
Cobros por desinversiones		1.065.375,03	2.981.953,59
Inmovilizado material		2.299,00	2.175,00
Otros activos financieros		1.063.076,03	2.979.778,59
FLUJOS EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		306.445,22	2.398.073,58
FLUJOS EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		2.759,52	(2.470.366,98)
Emisión		305.381,50	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		305.381,50	-
Devolución y amortización de préstamos		(302.621,98)	(2.470.366,98)
Deudas con entidades de crédito		(302.621,98)	(2.408.366,98)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(62.000,00)
FLUJOS EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		2.759,52	(2.470.366,98)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO		1.311.757,91	(584.867,07)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	798.029,03	1.382.896,10
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	2.109.786,94	798.029,03

RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

1.1 Actividad de la empresa

Rayet Construcción, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad anónima constituida el 29 de diciembre de 1988 por tiempo indefinido y que opera fundamentalmente en España.

Su objeto social se corresponde con las siguientes actividades: promoción, construcción, venta y explotación de edificaciones y realización de operaciones inmobiliarias. La actividad principal es la construcción de edificios y de obra civil.

La Junta General de Accionistas con fecha 2 de septiembre de 2002 acordó el cambio de denominación social por la de Rayet Construcción, S.A., habiéndose elevado a escritura pública dicho acuerdo el día 18 de octubre de 2002.

Por acuerdo adoptado en Junta General Universal de Accionistas el 3 de noviembre de 2010 y elevado a escritura pública ante el notario de Madrid, don José Ángel Martínez Sanchiz, la sociedad Rayet Construcción, S.A. trasladó el domicilio social de la compañía a Madrid, calle Capitán Haya nº 1, planta 16.

Sus principales instalaciones están ubicadas en Guadalajara, calle Francisco Aritio, número 76, 1ª planta, izquierda.

La Sociedad está integrada en el grupo de empresas que encabeza Restablo Inversiones, S.L.U. con domicilio social en la calle Capitán Haya número 1, planta 16 de Madrid, a través de su sociedad dominante directa, Grupo Rayet, S.A.U., domiciliada en la calle Capitán Haya número 1, planta 16 de Madrid. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 del Código de Comercio, la Sociedad está exenta de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, al cumplirse los requisitos previstos en el mencionado artículo.

El ejercicio económico coincide con el año natural.

1.2 Situación concursal

El 21 de octubre de 2011 la Sociedad comunicó al Juzgado Mercantil número 4 de Madrid el inicio de negociaciones con acreedores con el objetivo de conseguir adhesiones a una propuesta anticipada de convenio (artículo 5 bis de la Ley Concursal). Dicha comunicación fue admitida a trámite el 15 de diciembre de 2011 sin que finalmente pudiera cerrarse un acuerdo de refinanciación en el transcurso de los tres meses que marca la ley para la obtención de las adhesiones.

De esta manera, Rayet Construcción, S.A. presentó el 30 de enero de 2012 la solicitud de concurso voluntario de acreedores ante el Juzgado de lo Mercantil Nº 4 de Madrid.

El 12 de Marzo de 2012 el Juzgado Mercantil Nº 4 de Madrid dictó Auto de Declaración de Concurso Voluntario de Acreedores, cuyos principales pronunciamientos dispositivos fueron los siguientes:

- Se declaró a la Sociedad “RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.” en Concurso de Acreedores.
- Se decretó el Concurso como Concurso Voluntario, siendo su tramitación conforme a las normas del Procedimiento Ordinario de especial relevancia.
- Se decretó la conservación de las facultades de administración y disposición del deudor sobre su patrimonio, quedando sometido a la INTERVENCIÓN de la Administración Concursal.
- Se nombró como Administrador Concursal a don José Carlos González Vázquez, en su condición de Abogado, y a la entidad Banco Sabadell, como Administrador Concursal Acreedor, representada por don Francisco Vera Vázquez, en su condición de Abogado; al tratarse de un concurso ordinario de especial relevancia. Los dos administradores concursales aceptaron sus cargos en tiempo y forma.
- La Administración Concursal, tal y como establece el Art. 21.1.5 Ley Concursal 22/2003 realizó una comunicación individualizada a cada uno de los acreedores de la concursada.

El 27 de abril de 2012 la Sociedad presentó propuesta anticipada de convenio, la cual fue admitida a trámite mediante Auto de fecha 5 de septiembre de 2012, siendo las principales características del mismo las siguientes:

La Sociedad hará frente al pago total de los créditos concursales de acuerdo con cualquiera de las cinco fórmulas alternativas siguientes:

(a) Pago en metálico, con quita y espera: Los créditos acogidos a esta fórmula experimentarán una quita equivalente al treinta por ciento de su importe; el restante setenta por ciento será satisfecho en cinco plazos anuales sucesivos del siete con cincuenta por ciento los tres primeros años, el veintidós con cincuenta por ciento el cuarto año y del veinticinco por ciento el quinto año.

(b) Pago en metálico, con quita y prontitud: Los créditos acogidos a esta fórmula experimentarán una quita equivalente al sesenta y cinco por ciento de su importe; el restante treinta y cinco por ciento será satisfecho en un único pago, dentro del primer año.

(c) Pago en metálico, con espera y capitalización Los créditos acogidos a esta fórmula no experimentarán quita. Estos créditos se satisfarán en tres partes:

i. El veinticinco por ciento mediante pago en efectivo dentro del primer año.

ii. El quince por ciento en dos plazos del cinco por ciento y del diez por ciento, al cumplirse el cuarto y quinto año.

iii. En cuanto al sesenta por ciento restante mediante conversión en acciones de Rayet Construcción. S.A., idénticas a las actuales. La ampliación se efectuará con prima de emisión determinada por la diferencia entre el montante convertido y el nominal de las acciones a emitir, que lo serán en el número necesario para atribuir el uno por ciento del nuevo capital social, después de las ampliaciones previstas en este convenio, por cada 400.000 euros convertidos.

(d) Capitalización íntegra: Los créditos acogidos a esta fórmula se satisfarán íntegramente sin quita, mediante conversión en acciones de Rayet Construcción, S.A., idénticas a las actuales. La ampliación se efectuará con prima de emisión, determinada por la diferencia entre el montante convertido y el nominal de las acciones a emitir, que lo serán en el número necesario para atribuir el uno por ciento del nuevo capital social, después de las ampliaciones previstas en este convenio, por cada 300.000 euros convertidos.

(e) Conversión en créditos participativos: Los créditos sometidos a esta fórmula quedarán transformados en créditos participativos por su mismo importe íntegro, y su régimen será el siguiente:

i. No tendrán vencimiento determinado, si bien se considerarán extinguidos a todos los efectos por el transcurso del plazo de cinco años, salvo que con anterioridad lo hubiesen sido por pago íntegro, y cualquiera que sea el remanente que pudiese quedar pendiente en aquel momento.