

LUIS CARUANA & ASOCIADOS

**COMPAÑÍA LEVANTINA DE  
EDIFICACIÓN Y OBRAS  
PÚBLICAS, S.A. (CLEOP)**

**Informe Especial requerido por el real Decreto 1362/2007  
para su presentación ante la  
Comisión Nacional del Mercado de Valores**

# LUIS CARUANA

LUIS CARUANA & ASOCIADOS, S.L.  
C. DR. ROMAGOSA, 1, 2º  
EDIFICIO LUCINI  
46002 VALENCIA  
TEL. 963.203.615  
www.luiscaruana.es

## INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL REAL DECRETO 1362/2007 PARA SU PRESENTACIÓN ANTE LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

A los Administradores de COMPAÑÍA LEVANTINA DE EDIFICACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS, S.A. (CLEOP), para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

1. Con fecha 25 de abril de 2017 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales individuales de COMPAÑÍA DE EDIFICACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS, S.A. (en adelante también "la Sociedad") y nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas de COMPAÑÍA LEVANTINA DE EDIFICACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante también "Grupo CLEOP") correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016. Ambos informes incluyen una limitación al alcance del trabajo cuya transcripción literal se presenta a continuación:

a) Informe de Auditoría de cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A.:

*"A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene participación en el 75,00% del capital social de Inversiones Mebru, S.A. El coste de esta inversión, -que se presenta registrada en el capítulo "Inversiones financieras a largo plazo-Instrumentos de patrimonio" del activo no corriente del balance de situación a 31 de diciembre de 2016 adjunto-, asciende a 12 millones de euros, y ha sido objeto de reconocimiento de deterioro en su totalidad. La Sociedad mantiene, a dicha fecha, créditos concedidos a esta filial por importe de 70 millones de euros, -que se presentan registrados en el capítulo "Inversiones financieras a largo plazo-créditos a terceros" del activo no corriente del balance de situación a 31 de diciembre de 2016 adjunto-, habiéndose reconocido deterioro por importe de 31 millones de euros (de los que 14 millones de euros lo han sido con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016). Adicionalmente la Sociedad tiene prestadas garantías ante terceros por cuenta de Inversiones Mebru, S.A. por importe de 23 millones de euros.*

*Como se indica en la Nota 8 de la memoria, el principal activo y actividad de Inversiones Mebru, S.A. es la tenencia y gestión de la inversión en el 55,2% del capital social de Urbem, S.A., -sociedad con domicilio social en Valencia-, cabecera de una grupo empresarial dedicado a la promoción inmobiliaria, tenencia de inmuebles en régimen de alquiler, propiedad y explotación de hoteles, servicios y otras actividades. El coste de la participación de Inversiones Mebru, S. A. en el capital social de Urbem, S.A. asciende a 110 millones de euros.*

*Como se detalla en la Nota 8 de la memoria adjunta, por Auto de 7 de noviembre de 2016, del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Valencia, Inversiones Mebru, S.A. fue declarada en concurso necesario al ser estimada la solicitud realizada por persona física, consocio de Inversiones Mebru, S.A. en Urbem, S.A.*

*Derivado de la declaración del concurso necesario, y el consecuente cese del órgano de administración y nombramiento de Administrador Concursal, la Sociedad ha perdido el control sobre dicha participada y ha reclasificado los saldos y operaciones mantenidos con Inversiones Mebru, S. A. a cuentas con terceros.*

*En junio de 2015, el Administrador de hecho de Urbem, S.A. solicitó concurso voluntario de acreedores de dicha sociedad que fue admitido a trámite. Con fecha 31 de marzo de 2017, se ha celebrado la Junta convocada por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Valencia para proclamación del convenio. Inversiones Mebru, S.A. tiene presentada oposición a su aprobación.*

*Inversiones Mebru, S.A., -en el proceso de gestión y defensa de los activos comprometidos vinculados en su inversión en Urbem, S.A. -, mantiene litigios contra el Administrador Único de Urbem, S.A. y contra la propia Urbem, S.A., relativos a la ejecución de Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 2011, a la nulidad de determinadas actuaciones y acuerdos sociales de Urbem, S.A. y otras causas.*

*Dado la incertidumbre existente en relación con la situación y desarrollo del procedimiento concursal de Inversiones Mebru, S.A., la ausencia de información formal de los términos de aprobación de convenio de Urbem, S.A. y de los litigios y demandas en curso, no ha sido posible concluir, -por circunstancias fuera del control de la Sociedad y de sus Administradores-, sobre la recuperación de la inversión, créditos y otros riesgos comprometidos por la Sociedad en Inversiones Mebru, S.A. a 31 de diciembre de 2016."*

- b) Informe de Auditoría de cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A. y Sociedades Dependientes:

*"Como se detalla en la Nota 6 de la memoria consolidada adjunta, a 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantiene participación, -a través de la sociedad Inversiones Mebru, S.A.- en el 55,20% del capital social de Urbem, S.A.*

*Por Auto de 7 de noviembre de 2016 del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Valencia, Inversiones Mebru, S.A. fue declarada en concurso necesario al ser estimada la solicitud realizada por persona física, consocio de Inversiones Mebru, S.A. en Urbem, S.A.*

*Derivado de la declaración del concurso necesario, y el consecuente cese del órgano de administración y nombramiento de Administrador Concursal, el Grupo ha perdido el control sobre dicha participada y ha reclasificado los saldos y operaciones mantenidos con Inversiones Mebru, S. A. a cuentas con terceros.*

*Dicha inversión se presenta registrada por su valor razonable en el capítulo "Activos financieros no corrientes" del balance consolidado a 31 de diciembre de 2016 adjunto. Adicionalmente, en el mismo epígrafe el Grupo mantiene créditos concedidos a esta sociedad cuyo valor razonable asciende a 43 millones de euros. Adicionalmente, el Grupo tiene prestadas garantías ante terceros por cuenta de Inversiones Mebru, S.A. por importe de 23 millones de euros.*

*Como se indica en la Nota 6 de la memoria consolidada, el principal activo y actividad de Inversiones Mebru, S.A. es la tenencia y gestión de la inversión en el 55,2% del capital social de Urbem, S.A., -sociedad con domicilio social en Valencia-, cabecera de una grupo empresarial dedicado a la promoción inmobiliaria, tenencia de inmuebles en régimen de*

*alquiler, propiedad y explotación de hoteles, servicios y otras actividades. El coste de la participación de Inversiones Mebru, S. A. en el capital social de Urbem, S.A. asciende a 110 millones de euros.*

*En junio de 2015, el Administrador de hecho de Urbem, S.A. solicitó concurso voluntario de acreedores de dicha sociedad que fue admitido a trámite. Con fecha 31 de marzo de 2017, se ha celebrado Junta convocada por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Valencia para proclamación del convenio. Inversiones Mebru, S.A. tiene presentada oposición a su aprobación.*

*Inversiones Mebru, S.A., -en el proceso de gestión y defensa de los activos comprometidos vinculados en su inversión en Urbem, S.A.-, mantiene litigios contra el Administrador Único de Urbem, S.A. y contra la propia Urbem, S.A., relativos a la ejecución de Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 2011, a la nulidad de determinadas actuaciones y acuerdos sociales de Urbem, S.A. y otras causas.*

*Dado la incertidumbre existente en relación con la situación y desarrollo del procedimiento concursal de Inversiones Mebru, S.A., la ausencia de información formal de los términos de aprobación de convenio de Urbem, S.A. y de los litigios y demandas en curso, no ha sido posible concluir, -por circunstancias fuera del control del Grupo y de sus Administradores-, sobre la recuperación de la inversión, créditos y otros riesgos comprometidos por el Grupo en Inversiones Mebru, S.A. a 31 de diciembre de 2016."*

2. De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de la citada limitación al alcance y su incidencia en la información financiera intermedia adjunta de la Sociedad y del Grupo del que es Sociedad Dominante correspondiente al semestre terminado el 30 de junio de 2017. Dicha información ha sido preparada por los Administradores de la Sociedad según lo requerido en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y la Circular 1/2008, de 30 de enero, de la Comisión del Mercado de Valores por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidos a negociación en Bolsa de Valores.
3. En el Anexo I adjunto al presente Informe se acompaña el Informe de los Administradores de la Sociedad conteniendo sus manifestaciones acerca de la situación actualizada a 30 de junio de 2017 de la limitación al alcance incluida en el Informe de Auditoría de las cuentas anuales individuales y en el de las consolidadas del ejercicio precedente.
4. Nuestro análisis de actualización de la mencionada limitación al alcance se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto y aprobada por Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 28 de julio de 1994, que debido a su alcance, -sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas-, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información financiera intermedia semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información intermedia semestral al 30 de junio de 2017.
5. Como resultado de nuestro análisis, y de acuerdo a lo indicado en el Informe de los Administradores adjunto, les confirmamos que a la fecha de emisión del presente Informe persisten las causas que dieron lugar a la limitación al alcance mencionada en los informes de auditoría anteriormente indicados al no disponer, -por circunstancias fuera del control de la Sociedad-, de la necesaria información adicional para su eliminación.

Por la naturaleza de la limitación al alcance descrita no es posible determinar el efecto que hubiera podido derivarse, -caso de derivarse efecto alguno-, sobre el resultado y los fondos propios individuales y consolidados de la Sociedad al 30 de junio de 2017.

6. Este Informe Especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1362/2007 para uso de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser utilizado con ningún otro propósito.

Valencia, 25 de septiembre de 2017

LUIS CARUANA & ASOCIADOS, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. N° S1973



Luis Caruana

ANEXO I: Informe de los Administradores de la Sociedad.

Informe de los Administradores de COMPAÑÍA LEVANTINA DE EDIFICACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS, S.A. (CLEOP) para su presentación ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Valencia, a 25 de septiembre de 2017.

A efectos de atender las disposiciones del Real Decreto 1362/2007 y de la Circular de la Comisión 1/08 en relación con la obligación de informar sobre la situación actualizada de la limitación al alcance incluida en el informe de auditoría de las cuentas anuales individuales y en el de las cuentas anuales consolidadas de Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A. (CLEOP), siempre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, emitidos por Luis Caruana & Asociados, S.L. con fecha 25 de abril de 2017, debemos manifestarles:

1.- La limitación al alcance hace referencia a la falta de información actualizada sobre la situación financiera y patrimonial de Urbem, S.A. para valorar en el balance de situación individual a 31 de diciembre de 2016 la participación y la recuperación de las cuentas a cobrar y otros riesgos comprometidos en Inversiones Mebru, S.A.

2.- La circunstancia de la persistencia en la administración de Urbem, S.A. de personas indebidamente nombradas y la ausencia de información fidedigna que ello significa - circunstancias todas ellas fuera de nuestro control sobre las que Inversiones Mebru solo puede en la práctica actuar vía resoluciones judiciales que, por sus propias características y el especial empecinamiento de quienes detentan aquella administración ilegítima, se prolongan indeseadamente en el tiempo- ha imposibilitado y continúa impidiendo al momento actual disponer de una información adecuada, que permita solventar dicha limitación. Inversiones Mebru continúa sus esfuerzos por revertir la actual situación irregular que se produce en la administración de Urbem. De nuevo sobre ello (y a efectos de actualización) debemos informarles:

a.- El capital social desembolsado de Urbem, S.A. asciende (desde 14/04/2006) a 12.432.022,62 euros. La distribución de la propiedad de este capital es la siguiente: 55,2% Inversiones Mebru, S.A. (6.862.116,60 euros nominales, representados por 172.980 acciones), 40,02% D. José Pastor (4.975.768,43 euros nominales, representados por 125.429 acciones) y 4,78% D. Juan Enguídanos (594.137,59 euros nominales, representados por 14.977 acciones). Todo ello conforme Sentencia del Tribunal Supremo de 17/10/11, necesariamente firme. El ejercicio por Inversiones Mebru del derecho de suscripción preferente que le concede esta sentencia, en su caso, elevaría su participación en el capital de Urbem, S.A. hasta el 70,86%.

b.- Inversiones Mebru, S.A. interpuso procedimiento de nulidad de todos los acuerdos sociales adoptados desde 14/04/06 en Urbem, S.A. por mayoría para cuya conformación de tal mayoría se hubieren computado votos de acciones indebidamente tituladas por Regesta Regum, S.L. (administradora única de Urbem, hoy ilegítimamente, y compañía propiedad de los Sres. Pastor) cuya suscripción fue declarada nula por STS 17/10/11. Este procedimiento se siguió ante el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Valencia que dictó Sentencia en 06/03/14. Tras las correspondientes apelaciones e impugnación, con fecha 05/03/15, dictó la Audiencia Provincial de Valencia Sentencia de Apelación. Tras ambas sentencias la situación de todos estos aparentes acuerdos sociales (en su día inscritos en el Registro) es la siguiente:



b.1. Son nulos los supuestos acuerdos adoptados por las Juntas Generales de Urbem, S.A. de los años 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011, que aprobaron la gestión social, las cuentas anuales individuales y consolidadas y la aplicación de resultados (todo ello correspondiente a los ejercicios cerrados en 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010); es nulo el acuerdo de fusión por absorción por Urbem, S.A. de la filial Benimaclet Este, S.L.; son nulos los nombramientos de auditores con referencia a todos los ejercicios de las fechas indicadas; es nula de la modificación del artículo de los estatutos sociales relativo a la retribución del administrador; son nulos los acuerdos adoptados con referencia a la valoración de las acciones de Urbem, S.A. y a la adquisición de acciones propias en todos los ejercicios dichos. Se han cancelado por el Registro Mercantil todos los asientos referidos a todos estos acuerdos declarados nulos: depósitos de cuentas, nombramientos de auditores, fusión por absorción, nueva redacción del artículo 16 bis de los estatutos sociales. También son nulos los acuerdos de no iniciar acciones sociales de responsabilidad contra Regesta Regum, S.L., (administrador único de Urbem, S.A. hasta 30/06/11). Todas las anteriores nulidades están declaradas por Sentencia firme contra la que no cabe recurso alguno.

b.2. La Sentencia del Juzgado de 06/03/14 declaró nulo el nombramiento de Regesta como administrador único de Urbem efectuado en 30/06/11. Esta declaración de nulidad fue confirmada por la Sentencia de la Audiencia de 05/03/15. Regesta Regum ha recurrido en casación dicho particular de esta Sentencia, que, por ello, todavía no es firme.

b.3. La Sentencia de la Audiencia de 05/03/15 declara la nulidad de las escrituras públicas de 17/01/2012 y 20/02/2012 que contienen la suscripción de determinadas acciones de Urbem, S.A. por parte de "Regesta Regum, S.L." y de D. José Pastor Marín pretendidamente realizada en 2011; también declara nula la propia suscripción de estas acciones así como el asiento registral que las inscribía. La Sentencia de la Audiencia de 05/03/15 declara asimismo la nulidad de los acuerdos adoptados en la Junta General de "Urbem, S.A." de 30/06/2012, entre ellos otra pretendida ampliación de capital de Urbem escriturada en 06/07/12, y la supuesta aprobación de las cuentas del ejercicio 2011, aplicación de resultados y gestión social. En estos extremos la Sentencia no es firme porque contra la misma Urbem, Regesta y el Sr. Pastor han interpuesto Recurso de Casación.

b.4. Inversiones Mebru, S.A. tiene impugnados los acuerdos aparentemente adoptados en Juntas Generales de Urbem, S.A. de 15/01/16 y 30/06/16. El proceso se halla en fase de audiencia previa. Están en curso la presentación de acciones contra acuerdos de la Junta General de Urbem, S.A. celebrada en 23/06/17. En los dos primeros casos, la causa de nulidad es la adopción de acuerdos en minoría. En el tercero, el impedimento de asistencia a la Junta de Inversiones Mebru, S.A.

c.- De otro punto, D. José Pastor Marín está condenado a pena de prisión por administración fraudulenta de Urbem, S.A. en Sentencia firme de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Valencia de 29/04/16, ratificada por la del Tribunal Supremo de 26/01/17. A su vez, Regesta Regum, S.L. está condenada por tales Sentencias como responsable civil subsidiario de las responsabilidades derivadas ex delicto para el Sr. Pastor. Aún a pesar de esta grave circunstancia, Regesta y Pastor han autorizado el nombramiento de la primera representada por el segundo como administrador de Urbem, S.A. (acuerdo también ilegal por haberse decidido por la minoría social) en Junta de 30/06/16. Las acciones legales de todo ello derivadas están en curso.



d.- Entiende esta Compañía que se resolverán favorablemente para los intereses de Inversiones Mebru, S.A. las cuestiones judiciales sobre temas de Urbem, S.A. Es difícil estimar en qué plazo: A día de hoy está pendiente de resolución el recurso de casación interpuesto por Regesta Regum contra la declaración de nulidad del nombramiento de Regesta como Administrador único de Urbem contenida en Sentencia del Juzgado de 6 de marzo de 2014 ratificada por Sentencia de la Audiencia Provincial de 5 de marzo de 2015, así como el recurso de casación interpuesto por Regesta Regum, José Pastor y Urbem contra el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de 5 de marzo de 2015 que declara nula cualquier suscripción de acciones de Urbem realizada por cualquiera de los recurrentes después de la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 2011.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.