

# 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 9 de abril de 2021 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales individuales de COMPAÑÍA LEVANTINA 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 2020. 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 2020 de Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A.:

*“El capítulo “Inversiones financieras a largo plazo” del balance a 31 de diciembre de 2020 adjunto incluye el valor de la participación en el 75,00% del capital de Inversiones Mebru, S.A. Dicho valor se presenta -contablemente deteriorado-, por importe total de 12 millones de euros. Inversiones Mebru, S.A. se encuentra en concurso necesario de acreedores, habiéndose aprobado con fecha 4 de febrero de 2020 el convenio de acreedores y estando a la espera de su firmeza. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad mantiene créditos concedidos a Inversiones Mebru, S.A. -que se presentan registrados en el capítulo “Inversiones financieras a largo plazo-créditos a terceros” del activo no corriente del balance por importe neto de 35 millones de euros. También, como se detalla en la Nota 13 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, a la fecha indicada, la Sociedad mantiene riesgos de firma por cuenta de Inversiones Mebru, S.A. Caso de materializarse dichos riesgos, los Administradores de la Sociedad estiman que quedarían cubiertos por la contragarantía de los activos entregados.*

*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 Urbem, S.A., sociedad cabecera de un 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 relación con la inversión mantenida en Urbem, S.A. a fecha de emisión del presente informe existen procedimientos judiciales interpuestos -resueltos inicialmente a favor o en contra de la Sociedad y recurridos-, mutuamente por la Sociedad y por Inversiones Mebru, S.A. contra Urbem, S.A., su órgano de gobierno y una entidad de crédito.*

*Dada la incertidumbre existente en relación con la situación y desarrollo del procedimiento concursal de Inversiones Mebru, S.A., con la ausencia de información formal de Urbem, S.A., con los litigios y demandas en curso, con la falta de ejecución de determinadas resoluciones y sentencias favorables o contrarias a la Sociedad, algunas recurridas, no ha sido posible concluir -por circunstancias fuera del control de la Sociedad y de sus Administradores-, sobre la correcta valoración, al alza o a la baja, y recuperación de la participación y de los créditos, y sobre el efecto de otros riesgos comprometidos, caso de existir efecto alguno, mantenidos por la Sociedad con Inversiones Mebru, S.A. a 31 de diciembre de 2020."*

- b) Informe de Auditoría de cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 de Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A. y Sociedades Dependientes:

*"A 31 de diciembre de 2020, Grupo Cleop mantiene registrada la participación en el 75,00% del capital de Inversiones Mebru, S.A. -sociedad en concurso necesario de acreedores, cuyo convenio de acreedores se aprobó, a la espera de su firmeza, con fecha 4 de febrero de 2020-, en el capítulo "Activos financieros no corrientes" del balance consolidado a 31 de diciembre de 2020 adjunto. Asimismo, Grupo Cleop mantiene, a dicha fecha y contabilizado en el mismo epígrafe, créditos concedidos a esta sociedad por importe de 35 millones de euros. También, como se detalla en la 27 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, a la fecha indicada, Grupo Cleop mantiene riesgos de firma por cuenta de Inversiones Mebru, S.A. Caso de materializarse dichos riesgos, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que quedarían cubiertos por la contragarantía de los activos entregados.*

*Como se indica en la Nota 7 de la memoria consolidada, el principal activo y actividad de Inversiones Mebru, S.A. es la tenencia y gestión de la inversión en Urbem, S.A., sociedad cabecera de un 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 relación con la inversión mantenida en Urbem, S.A. a fecha de emisión del presente informe existen procedimientos judiciales interpuestos -resueltos inicialmente a favor o en contra de la Sociedad Dominante y recurridos-, mutuamente por la Sociedad Dominante e Inversiones Mebru, S.A. contra Urbem, S.A., su órgano de gobierno y una entidad de crédito.*

*Dada la incertidumbre existente en relación con la situación y desarrollo del procedimiento concursal de Inversiones Mebru, S.A., con la ausencia de información formal de Urbem, S.A., con los litigios y demandas en curso, con la falta de ejecución de determinadas resoluciones y sentencias favorables o contrarias a la Sociedad Dominante, no ha sido posible concluir -por circunstancias fuera del control de Grupo Cleop y de los Administradores de la Sociedad dominante-, sobre la correcta valoración, al alza o a la baja, y recuperación de la participación y de los créditos, y sobre el efecto de otros riesgos comprometidos, caso de existir efecto alguno, mantenidos por Grupo Cleop con Inversiones Mebru, S.A. a 31 de diciembre de 2020."*

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 2021. 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 Nacional 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.

2. 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 2021 de la limitación al alcance incluida en el Informe de Auditoría de las cuentas anuales individuales y en el Informe de Auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio precedente.
3. 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 2021.
4. Como resultado de nuestro análisis, y de acuerdo con 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 y de su Grupo al 30 de junio de 2021.
5. 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, 28 de septiembre de 2021

LUIS CARUANA & ASOCIADOS, S.L.  
Inscrita en ROAC N° S1973



Alejandro Herraiz Laserna

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 27 de septiembre de 2021.

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 2020, emitidos por Luis Caruana & Asociados, S.L. con fecha 9 de abril de 2021, 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 individual y consolidado a 31 de diciembre de 2020 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 irregular en la administración de Urbem, S.A. de personas que carecen de legitimidad al efecto y la ausencia de información fidedigna que esto significa - circunstancias todas ellas fuera de nuestro control sobre las que Inversiones Mebru solo ha podido en la práctica actuar vía resoluciones judiciales que, por sus propias características y el especial empeñamiento de quienes detentaban aquella administración ilegítima y continúan actualmente ocupando la administración de hecho, se prolongan indeseadamente en el tiempo - ha imposibilitado hasta la fecha disponer de una información adecuada que permita solventar dicha limitación. Esta situación irregular en la administración de Urbem quedó formalmente resuelta tras la celebración de la Junta General de Urbem en 03/09/18, convocada judicialmente para la elección de su Administrador Único, circunstancia que abre la posibilidad de poder contar con la debida información que pueda eliminar en un futuro la limitación al alcance incluida en el informe de nuestros auditores. No obstante lo anterior y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 23 y 24 de enero de 2019, publicadas en el Boletín Oficial del Estado de fecha 21/02/19, folios 16.851 y ss. y 16.888 y ss., de obligado cumplimiento y con eficacia erga omnes, todavía el Registro no ha inscrito el nombramiento del Administrador Único de Urbem, S.A. acordado en dicha Junta judicialmente convocada, D. Carlos Turró Homedes. Existe procedimiento judicial referente a esta inscripción, actualmente en primera instancia.

3.- La situación actual es que todos los acuerdos adoptados en las Juntas Generales de Urbem, S.A. desde 15/12/06 (inclusive) hasta 30/06/12 (inclusive) están declarados nulos por sentencia firme, entre ellos los referidos a la aprobación de cuentas anuales, de la gestión del órgano de

administración y de la distribución de resultados. Urbem, S.A. no celebró Juntas en 2013, 2014 y 2015. Los acuerdos de las Juntas Generales de Urbem, S.A. celebradas en 15/01/16 y 30/06/16 están declarados nulos por sentencia de primer grado si bien revocada en apelación, hoy pendiente de Recurso de Casación; los de la Junta de 23/06/17 están declarados nulos por sentencia de primero y segundo grado, hoy pendiente de Recurso de Casación. La declaración de nulidad de los acuerdos de la Junta celebrada en 20/06/18 está pendiente en primera instancia. Los acuerdos de la Junta General de 03/09/18 fueron impugnados por otro accionista de Urbem y validados por sentencia de primer grado; esta sentencia fue revocada en apelación y está hoy pendiente de Recurso de Casación. Una pretendida junta que se dijo convocada y celebrada en 04/09/18 está impugnada en el mismo proceso que la Junta de 20/06/18, hoy en primera instancia. Existe una supuesta convocatoria por administrador ilegítimo de Urbem de una junta general que se dijo a celebrar en 11/09/20 y que el Administrador Único de Urbem desautorizó y desconvocó públicamente (BORME 21/08/20, pág. 5746); se ignora si alguien ha pretendido mantener aquella reunión. El Registro Mercantil tiene cerrada la hoja registral de Urbem por ausencia de depósito de cuentas (378 RRM). Las sentencias dictadas para declarar las nulidades de los acuerdos de las Juntas de 2016, 2017, y 20/06/18, así como la de primer grado que declara la validez de la Junta de 03/09/18, aplican como fundamento el instituto de la cosa juzgada derivada de STS 17/10/11 y SAPV9ª 05/03/15.

De estas sentencias firmes deriva que el capital social desembolsado de Urbem, S.A. asciende (desde 14/04/2006 e ininterrumpidamente hasta la fecha) a 12.432.022,62 euros del cual Inversiones Mebru, S.A. es propietaria del 55,2%. Todo ello conforme a la referida Sentencia del Tribunal Supremo de 17/10/11, necesariamente firme, del Juzgado Mercantil de Valencia nº 1 de 06/03/14 (firme desde su dictado en los extremos no recurridos), de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 9ª, de 05/03/15, firme por declaración del Auto del Tribunal Supremo de 25/10/17, del Juzgado de lo Mercantil de Valencia nº 2 de fecha 13/09/12 y de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 9ª, de 26/09/13, que confirma la anterior. La aplicación del instituto de la cosa juzgada ha sido cuestionada por las sentencias de apelación que deciden sobre la nulidad de los acuerdos de las juntas de 2016, de la junta de 2017 y de las Juntas de 2018, actualmente pendientes de resolución de los Recursos de Casación interpuestos contra las mismas.

4.- Una vez puedan contar los accionistas de Urbem, S.A. con la debida información sobre la situación financiera y patrimonial de la Compañía, se eliminará la limitación al alcance referenciada. A la fecha continúa impidiendo el anterior administrador irregular de Urbem la actuación del nombrado en la Junta General de 03/09/18 judicialmente convocada. Inversiones Mebru, S.A. (filial de la Compañía) continúa tratando de revertir esta situación de hecho para lo que sigue precisando del auxilio judicial.

Atentamente,

