



**COMISION NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES**  
Dirección General de Mercados  
Edison nº 4  
28006-MADRID

1 de octubre de 2018

**ATT.: Departamento de Informes financieros y Corporativos.**

Muy señores nuestros:

Adjunto les remitimos, originales del Informe de los Administradores e Informe Especial de los auditores de la Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A.

Atentamente,

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 24 de septiembre de 2018.

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 2017, emitidos por Luis Caruana & Asociados, S.L. con fecha 18 de abril de 2018, 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 2017 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 ha podido en la práctica actuar vía resoluciones judiciales que, por sus propias características y el especial empeñamiento de quienes detentaban aquella administración ilegítima, se han prolongado indeseadamente en el tiempo- ha imposibilitado disponer de una información adecuada, que permita solventar dicha limitación. Dicha situación irregular en la administración de Urbem se ha resuelto recientemente (Junta General de Urbem celebrada en 03/09/18, convocada judicialmente para la elección de su Administrador Único) por lo que se abre la posibilidad de poder contar con la debida información que eliminará la limitación al alcance incluida hasta la fecha en el informe de nuestros auditores. 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 Enguïdanos (594.137,59 euros nominales, representados por 14.977 acciones). Todo ello conforme Sentencia del Tribunal Supremo de 17/10/11, necesariamente firme; también Sentencia del Juzgado Mercantil de Valencia nº 1 de 06/03/14, y de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 9ª, de 05/03/15.

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, ilegítimamente desde 2011 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. Estas sentencias son firmes tras su declaración de firmeza por Auto del Tribunal Supremo de 27/10/2017. Tras ambas sentencias la situación de todos estos aparentes acuerdos sociales (en su día inscritos en el Registro) es la siguiente:

b.1. Conforme a Sentencia del Juzgado de 06/03/14, firme desde su dictado, 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).

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, y ha adquirido firmeza tras el dictado del Auto del Tribunal Supremo de 27/10/2017.

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. Esta Sentencia es firme desde el dictado del Auto del Tribunal Supremo de 27/10/2017 que así la declara.

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, y los acuerdos pretendidamente adoptados en 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, además de dicha adopción minoritaria, 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.

d.- El día 3 de septiembre de 2018, en Junta General Extraordinaria de



accionistas de Urbem, S.A., convocada judicialmente mediante Decreto de 18 de julio de 2018, dictado por el Juzgado de lo Mercantil de Valencia 3, en autos sobre convocatoria judicial de Junta General de Accionistas número 1099/17, rectificado y aclarado por Decretos de 25 y 26 de julio de 2018, se acordó por mayoría del 55,1971% de los asistentes a dicha Junta, el nombramiento como Administrador Único de "Urbem, S.A.", por un plazo de cinco años, de D. Carlos Turró Homedes.

Tras este nombramiento esperamos contar con la debida información actualizada sobre la situación financiera y patrimonial de Urbem, S.A. con la que se eliminará la limitación al alcance incluida hasta la fecha en el informe de nuestros auditores. Es en todo caso, de reseñar que, en 4 de septiembre de 2018, fue impedido por los anteriores administradores de hecho de Urbem la entrada en las oficinas de Urbem del nuevo Administrador Único: A esta fecha persiste esta situación.

Atentamente,

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

**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 18 de abril de 2018 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 2017. 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 2017 de Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A.:

*"El capítulo "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" del balance a 31 de diciembre de 2017 adjunto incluye el valor de la participación en el 75,00% del capital de Inversiones Mebru, S.A., -sociedad en concurso necesario de acreedores-, que se presenta contablemente deteriorado por toda su cuantía. Asimismo, la Sociedad mantiene, a dicha fecha, créditos concedidos a esta sociedad por importe de 35 millones de euros. El saldo por el que figuraba contabilizado estos créditos a 31 de diciembre de 2016 ha sido objeto de corrección durante el presente ejercicio en base a la mejor estimación, sobre su recuperabilidad, realizada por los Administradores de la Sociedad. Dichos créditos se presentan registrados en el capítulo "Inversiones financieras a largo plazo-créditos a terceros" del activo no corriente del balance a 31 de diciembre de 2017 adjunto. Asimismo, la Sociedad mantiene con dicha sociedad riesgos por garantías prestadas 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 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.*

*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., en relación con la ejecución del Auto dictado por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 25 de octubre de 2017, la ejecución de Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 2011, la nulidad de determinadas actuaciones y acuerdos sociales de Urbem, S.A. y otras causas.*

*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. y con 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 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 2017."*

- b) Informe de Auditoría de cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A. y Sociedades Dependientes:

*"A 31 de diciembre de 2017, Grupo Cleop mantiene registrada la participación en el 75% del capital de Inversiones Mebru, S.A., -sociedad en concurso necesario de acreedores-, por su valor razonable en el capítulo "Activos financieros no corrientes" del balance consolidado a 31 de diciembre de 2017 adjunto. Asimismo, Grupo Cleop mantiene, a dicha fecha y en el mismo epígrafe, créditos concedidos a esta sociedad por importe de 39 millones de euros. El saldo por el que figuraban contabilizados estos créditos a 31 de diciembre de 2016 ha sido objeto de corrección durante el presente ejercicio en base a la mejor estimación de su valor razonable realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante. Asimismo, Grupo Cleop mantiene con dicha sociedad riesgos por garantías prestadas por importe de 23 millones de euros.*

*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 el 55,2% del capital social de 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.*

*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., en relación con la ejecución del Auto dictado por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 25 de octubre de 2017, la ejecución de Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 2011, la nulidad de determinadas actuaciones y acuerdos sociales de Urbem, S.A. y otras causas.*

*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. y con los litigios y demandas en curso, no ha sido posible concluir, -por circunstancias fuera del control de la Sociedad Dominante y de sus Administradores-, sobre la recuperación 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 2017."*

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 2018. 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.



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 2018 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 2018.
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 2018.

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.

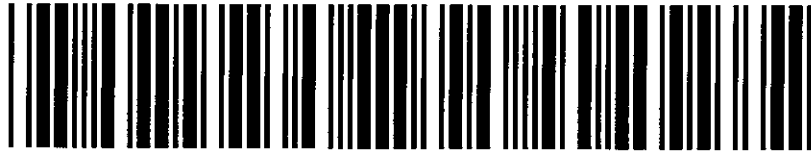
Valencia, 25 de septiembre de 2018

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



Alejandro Herraiz Laserna

ANEXO I: Informe de los Administradores de la Sociedad.



DOCUMENTO