

**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**

Paseo de la Castellana, 19  
28046 Madrid

Valencia, 14 de marzo de 2008

**HECHO RELEVANTE**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 24/1988, de 29 de julio, del Mercado de Valores, por la presente me complace poner en su conocimiento como HECHO RELEVANTE que, con fecha 13 de marzo de 2008, la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha acordado que el documento adjunto es equivalente al folleto exigible de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1310/2005.

Todo ello, en relación con la fusión por absorción de las sociedades ALMENAMAR, S.L.; ALRAMAEV, S.L.; ASTROC DESARROLLOS Y PROYECTOS, S.L.; C. VALENCIANA DESARROLLOS INTEGRADOS, S.L.; COURRENT ASSETS, S.L.; EUROPROMOCIONES MEDITERRÁNEAS, S.A., FINCAS MONFORT, S.L.; HACIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.; LANDSCAPE AUGUSTA, S.L.U.; LANDSCAPE INVERSIONS, S.L.U.; LANDSCAPE NOZAR, S.L.; LANDSCAPE PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, S.L.; LANDSCAPE SERVEIS IMMOBILIARIS, S.A.U.; NOVA OROPESA DEL MAR, S.L.; RESIDENCIAL SECTOR 2 OESTE, S.L.; RAYET PROMOCIÓN, S.L.; SAN JOAN DE MORÓ, S.L. y URBEHISPANIA, S.L. por parte de AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (antes ASTROC MEDITERRANEO, S.A.).

Asimismo, ponemos en su conocimiento, que la modificación de la denominación social aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas del pasado día 7 de febrero ha quedado inscrita en el Registro Mercantil, por lo que pasa a ser efectiva la nueva denominación social de AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Atentamente,

Cristina de Uriarte Chávarri  
Secretaria del Consejo de Administración  
AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

**DOCUMENTO EQUIVALENTE AL FOLLETO**



**Fusión por absorción de**

**ALMENAMAR, S.L.; ALRAMAEV, S.L.; ASTROC DESARROLLOS Y PROYECTOS, S.L.; C. VALENCIANA DESARROLLOS INTEGRADOS, S.L.; COURRENT ASSETS, S.L.; EUROPROMOCIONES MEDITERRÁNEAS, S.A., FINCAS MONFORT, S.L.; HACIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.; LANDSCAPE AUGUSTA, S.L.U.; LANDSCAPE INVERSIONS, S.L.U.; LANDSCAPE NOZAR, S.L.; LANDSCAPE PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, S.L.; LANDSCAPE SERVEIS IMMOBILIARIS, S.A.U.; NOVA OROPESA DEL MAR, S.L.; RESIDENCIAL SECTOR 2 OESTE, S.L.; RAYET PROMOCIÓN, S.L.; SAN JOAN DE MORÓ, S.L. Y URBEHISPANIA, S.L.**

**por parte de**

**AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**

Marzo de 2008

*Este documento, conforme a lo establecido en el artículo 41.1.c) del Real Decreto 1310/2005, ha sido considerado por la CNMV como equivalente al folleto exigible de acuerdo con lo establecido en dicho Real Decreto*

## INDICE

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>PERSONAS RESPONSABLES.....</b>  | <b>1</b>  |
| I.1         | Identificación de las personas responsables.....   | 1         |
| I.2         | Declaración de las personas responsables.....  | 1         |
| <b>II.</b>  | <b>CONTENIDO DEL DOCUMENTO EQUIVALENTE .....</b>   | <b>1</b>  |
| II.1        | Antecedentes .....   | 1         |
| II.2        | Documentación que conforma el Documento Equivalente.....   | 5         |
| II.3        | Otra documentación .....   | 7         |
| <b>III.</b> | <b>MÉTODO DE CÁLCULO DE LA PRIMA DE EMISIÓN EN EL<br/>AUMENTO DE CAPITAL DE AFIRMA PARA ATENDER EL<br/>CANJE DE FUSIÓN.....</b>                        | <b>9</b>  |
| <b>IV.</b>  | <b>PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y ACCIONES<br/>TITULARIDAD DE LOS CONSEJEROS DE AFIRMA CON<br/>POSTERIORIDAD A LA INSCRIPCIÓN DE LA FUSIÓN .....</b> | <b>11</b> |

## **I. PERSONAS RESPONSABLES**

### **I.1 Identificación de las personas responsables**

D. Félix Abánades López, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Valencia, Paseo de la Alameda, número 35 Bis 4 , con D.N.I. número 3.086.662-Q, en nombre y representación de AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A., antes denominada ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. (en adelante, “**AFIRMA**”), con domicilio social en Valencia, Paseo de la Alameda, número 35 Bis 4, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración, debidamente facultado y apoderado a estos efectos, asume la responsabilidad de la información contenida en el presente documento equivalente (en adelante, el “**Documento Equivalente**”).

### **I.2 Declaración de las personas responsables**

D. Félix Abánades López, en nombre y representación de AFIRMA, como responsable del presente Documento Equivalente, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, la información contenida en este Documento Equivalente es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

## **II. CONTENIDO DEL DOCUMENTO EQUIVALENTE**

### **II.1 Antecedentes**

El Consejo de Administración de AFIRMA y los respectivos Consejos de Administración o Administradores de las entidades ALMENAMAR, S.L.; ALRAMAEV, S.L.; ASTROC DESARROLLOS Y PROYECTOS, S.L.; C. VALENCIANA DESARROLLOS INTEGRADOS, S.L.; COURRENT ASSETS, S.L.; EUROPROMOCIONES MEDITERRÁNEAS, S.A.; FINCAS MONFORT, S.L.; HACIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.; LANDSCAPE AUGUSTA, S.L.U.; LANDSCAPE INVERSIONS, S.L.U.; LANDSCAPE NOZAR, S.L.; LANDSCAPE PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, S.L.; LANDSCAPE SERVEIS IMMOBILIARIS, S.A.U.; NOVA OROPESA DEL MAR, S.L.; RESIDENCIAL SECTOR 2 OESTE, S.L.; RAYET PROMOCIÓN, S.L.; SAN JOAN DE MORÓ, S.L. y URBEHISPANIA, S.L. (en adelante, conjuntamente, las “**Sociedades Absorbidas**”), en sus respectivas reuniones celebradas el día 14 de diciembre de 2007, aprobaron y suscribieron el proyecto de fusión por absorción de las Sociedades Absorbidas por parte de AFIRMA, de conformidad con lo previsto en el artículo 234 de la Ley de Sociedades Anónimas, con disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas y transmisión en bloque de todo su patrimonio social a AFIRMA.

Conforme a lo previsto en el artículo 226 del Reglamento del Registro Mercantil, un ejemplar de dicho proyecto quedó depositado en el Registro Mercantil de las provincias

de Barcelona, Guadalajara, Madrid y Valencia con fechas 31 de diciembre, 24 de diciembre, 21 de diciembre y 21 de diciembre de 2007, respectivamente. El hecho del depósito del proyecto de fusión en los Registros Mercantiles de las provincias de Barcelona, Guadalajara, Madrid y Valencia fue publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

La fecha de efectos contables de la fusión es el 1 de enero de 2007.

Con fecha 31 de diciembre de 2007, se celebraron las Juntas generales de accionistas/socios de las respectivas Sociedades Absorbidas, o se adoptaron los correspondientes acuerdos por los socios únicos, en cada caso y, con fecha 7 de febrero de 2008 se celebró la Junta General de accionistas de AFIRMA, en las que, entre otras cosas, se aprobó el proyecto de fusión y la fusión entre dichas sociedades, aprobándose una ecuación de canje, con compensación complementaria en dinero, conforme a lo siguiente:

- Por cada participación de RAYET PROMOCIÓN, S.L., de 100 € de valor nominal, DOS MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO (2.198) acciones de AFIRMA, de 0,20€ de valor nominal cada una, y un importe total en metálico a distribuir de SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS Y CUARENTA CÉNTIMOS DE EURO (78.251,40 €).
- Por cada TRES MIL (3.000) participaciones de LANDSCAPE NOZAR, S.L., de 1.000 € de valor nominal cada una, CUATRO MILLONES DOSCIENTAS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTAS CUARENTA Y NUEVE (4.235.649) acciones de AFIRMA, de 0,20€ de valor nominal cada una, y un importe total en metálico a distribuir de UN EURO Y CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (1,49 €).
- Por cada NOVENTA MIL (90.000) participaciones de URBEHISPANIA, S.L., de 100 € de valor nominal cada una, DIEZ MILLONES NOVECIENTAS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTAS CINCUENTA (10.963.850) acciones de AFIRMA de 0,20€ de valor nominal cada una, y un importe total en metálico a distribuir de SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EUROS (0,67 €).
- Por cada TREINTA Y TRES MIL CINCUENTA Y UNA (33.051) participaciones de SAN JOAN DE MORÓ, S.L., de 10 € de valor nominal cada una, UN MILLÓN TRESCIENTAS NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTAS CUARENTA Y DOS (1.394.542) acciones de AFIRMA, de 0,20€ de valor nominal cada una, y un importe total en metálico a distribuir de VEINTIDOS CÉNTIMOS DE EURO (0,22 €).
- Por cada DOS MIL CUATROCIENTAS (2.400) participaciones de HACIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L., de 1.000 € de valor nominal cada una, CINCO MILLONES SEISCIENTAS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y UNA (5.668.191) acciones de AFIRMA, de 0,20€ de valor nominal cada una, y un importe total en metálico a distribuir de UN EURO Y SETENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (1,73 €).

- Por cada participación de ASTROC DESARROLLOS Y PROYECTOS, S.L., de 1.000 € de valor nominal, VEINTIUNA MIL DOSCIENTAS OCHO (21.208) acciones de AFIRMA, de 0,20€ de valor nominal cada una, y un importe total en metálico a distribuir de SETENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (0,73 €).
- Por cada participación de NOVA OROPESA DEL MAR, S.L., de 100 € de valor nominal, VEINTICUATRO (24) acciones de AFIRMA, de 0,20€ de valor nominal cada una, y un importe total en metálico a pagar por el socio correspondiente a AFIRMA de NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (0,93 €).
- Por cada participación de RESIDENCIAL SECTOR 2 OESTE, S.L., de 60 € de valor nominal, TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTAS SESENTA Y CINCO (38.765) acciones de AFIRMA, de 0,20€ de valor nominal cada una, y un importe total en metálico a distribuir de DOS CÉNTIMOS DE EURO (0,02 €).
- Por cada participación de FINCAS MONFORT, S.L., de 1.000 € de valor nominal cada una, una acción de AFIRMA, de 0,20€ de valor nominal, y un importe total en metálico a pagar por el socio correspondiente a AFIRMA de UN EURO Y OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (1,82 €).
- Por cada acción de EUROPROMOCIONES MEDITERRÁNEAS, S.A., de 10 € de valor nominal, TREINTA Y UNA (31) acciones de AFIRMA, de 0,20€ de valor nominal cada una, y un importe total en metálico a pagar por el accionista correspondiente a AFIRMA de DIECIOCHO CÉNTIMOS DE EURO (0,18 €).
- Por cada MIL (1.000) participaciones de ALRAMAEV, S.L., de 10 € de valor nominal cada una, TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE (3.157) acciones de AFIRMA, de 0,20€ de valor nominal cada una, y un importe total en metálico a distribuir de CATORCE MIL DOSCIENTOS SEIS EUROS Y VEINTISIETE CÉNTIMOS DE EURO (14.206,27 €).
- Por cada DOS MILLONES OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTAS CUARENTA Y CUATRO (2.083.844) participaciones de COURRENT ASSETS, S.L., de 6 € de valor nominal cada una, TRES MILLONES NOVECIENTAS VEINTE MIL NOVECIENTAS TREINTA Y CUATRO (3.920.934) acciones de AFIRMA, de 0,20€ de valor nominal cada una.
- Por cada participación de ALMENAMAR, S.L., de 100 € de valor nominal, CINCO MIL NOVECIENTAS CINCUENTA Y CUATRO (5.954) acciones de AFIRMA y un importe total en metálico a distribuir de CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (0,59 €).
- Por cada participación de C. VALENCIANA DESARROLLOS INTEGRADOS, S.L., de 10 € de valor nominal, SEIS (6) acciones de AFIRMA, de 0,20€ de valor nominal cada una, y un importe total en metálico a pagar por el socio correspondiente a AFIRMA de UN EURO Y DIECISIETE CÉNTIMOS DE EURO (1,17 €).

A efectos ilustrativos, se incluye a continuación un cuadro con las ecuaciones de canje de acciones anteriormente descritas:

|  | Por cada nº de acciones de Sociedad Absorbida | Se entregará el siguiente nº de acciones de Afirma | Total de acciones de Afirma a emitir | Total importe compensación o pago en metálico a recibir o a pagar (€) |
|--|---|--|--------------------------------------|---|
| Rayet Promoción, S.L.                      | 1   | 2.198  | 118.828.276                          | 78.251,40   |
| Landscape Nozar, S.L.                      | 3.000   | 4.235.649  | 4.235.649                            | 1,49  |
| Urbehispania, S.L.                         | 90.000  | 10.963.850   | 10.963.850                           | 0,67  |
| San Joan de Moró, S.L.                     | 33.051  | 1.394.542  | 1.394.542                            | 0,22  |
| Haciendas del Mediterráneo, S.L.           | 2.400   | 5.668.191  | 5.668.191                            | 1,73  |
| Astroc Desarrollos y Proyectos, S.L.       | 1   | 21.208   | 21.208                               | 0,73  |
| Nova Oropesa del Mar, S.L.                 | 1   | 24   | 24                                   | -0,93   |
| Residencial Sector 2 Oeste, S.L.           | 1   | 38.765   | 38.765                               | 0,02  |
| Fincas Monfort, S.L.                       | 1   | 1  | 1                                    | -1,82   |
| Europromociones Mediterráneas, S.A.        | 1   | 31   | 31                                   | -0,18   |
| Alramaev, S.L.                             | 1.000   | 3.157  | 35.516.250                           | 14.206,27   |
| Courrent Assets, S.L.                      | 2.083.844                                     | 3.920.934  | 3.920.934                            | 0,00  |
| Almenamar, S.L.                            | 1   | 5.954  | 5.954                                | 0,59  |
| C. Valenciana Desarrollos Integrados, S.L. | 1   | 6  | 6                                    | -1,17   |

Respecto a las Sociedades Absorbidas LANDSCAPE AUGUSTA, S.L.U., LANDSCAPE INVERSIONS, S.L.U., LANDSCAPE PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, S.L. y LANDSCAPE SERVEIS IMMOBILIARIS, S.A.U., la fusión tiene la consideración de fusión simplificada con arreglo a lo establecido en el artículo 250 Texto Refundido Ley de Sociedades Anónimas ya que se trata de sociedades de las que la Sociedad Absorbente es titular, directa o indirectamente, de todas las acciones y participaciones sociales en que se dividen sus respectivos capitales sociales. Por tanto no procede hacer referencia alguna al tipo ni al procedimiento de canje respecto a dichas sociedades.

A efectos de atender la ecuación de canje, la Junta general de accionistas de AFIRMA aprobó igualmente ampliar su capital social en un importe de 36.118.736,20 euros con una prima de emisión de 294.960.261,15 euros, mediante la emisión de 180.593.681 nuevas acciones representadas mediante anotaciones en cuenta, de 0,20 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas con una prima de emisión de 1,63328 euros por acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuya suscripción quedó reservada a los accionistas y socios de las Sociedades Absorbidas, sin que exista, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 159.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, derecho de suscripción preferente para los accionistas de AFIRMA.

Tras la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas, la sociedad GRUPO RAYET, S.A. alcanzará un porcentaje en el accionariado de AFIRMA del 40,3%. GRUPO RAYET, S.A. tiene intención de solicitar de la CNMV, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 8 g del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (“**Real Decreto de Opas**”), que acuerde que no resulta exigible la formulación de opa obligatoria por concurrir las circunstancias previstas en dicho artículo, esto es, (i) la adquisición de dicho porcentaje de titularidad es consecuencia de la fusión, (ii) la operación de fusión tiene un objetivo principal industrial y empresarial y no la toma de control de AFIRMA por parte de GRUPO RAYET, S.A. y (iii) GRUPO RAYET, S.A. se abstuvo de votar a favor de la fusión en la reunión de la Junta General de Accionistas de AFIRMA del 7 de febrero de 2008.

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1.c) del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, no se requiere la publicación de un folleto en el supuesto de oferta pública de acciones ofrecidas, asignadas o que vayan a ser asignadas en relación con una fusión, siempre que se facilite un documento que contenga información que la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) considere equivalente a la del folleto.

## **II.2 Documentación que conforma el Documento Equivalente**

Con anterioridad a la fecha de registro del presente Documento Equivalente, se ha presentado a la CNMV la documentación que se relaciona a continuación que se incorpora por referencia al presente Documento Equivalente al constar en el registro de hechos relevantes de dicha CNMV o bien, dicha documentación se encuentra disponible en la página web de AFIRMA ([www.astroc.com](http://www.astroc.com)):

- (i) Proyecto de fusión por absorción de las Sociedades Absorbidas por parte de AFIRMA (remitido en virtud del hecho relevante de AFIRMA número 87319 de fecha 14 de diciembre de 2007).
- (ii) Informe de fecha 2 de enero de 2008 de los administradores de AFIRMA sobre la absorción de las Sociedades Absorbidas por AFIRMA y en relación con la propuesta de acuerdo del punto 1º del orden del día de la Junta general de accionistas convocada para el día 7 de febrero de 2008 (disponible en la página web de AFIRMA y referido en el hecho relevante de AFIRMA número 87811 de fecha 2 de enero de 2008).



- (iii) Informes de fecha 14 de diciembre de 2007 de los administradores de las Sociedades Absorbidas sobre el Proyecto de fusión (disponibles en la página web de AFIRMA).
- (iv) Informe del experto independiente (GESEM Auditores y Consultores, S.L.) designado por el Registro Mercantil de Valencia sobre el proyecto de fusión, de fecha 31 de diciembre de 2007 (disponible en la página web de AFIRMA).
- (v) Cuentas anuales e informes de gestión de los ejercicios 2004, 2005 y 2006 de AFIRMA y de las Sociedades Absorbidas (si bien, las sociedades LANDSCAPE NOZAR, S.L., URBEHISPANIA, S.L. y C. VALENCIANA DESARROLLOS INTEGRADOS, S.L. sólo disponen de los referidos a los ejercicios 2005 y 2006 y las sociedades ALRAMAEV, S.L. y COURRENT ASSETS, S.L. sólo disponen de los referidos al ejercicio 2006, debido a sus correspondientes fechas de constitución), con los correspondientes informes de auditoría (disponibles en la página web de AFIRMA). Las cuentas anuales de AFIRMA están igualmente disponibles a través de la página web de la CNMV.
- (vi) Balances de fusión de AFIRMA y de las Sociedades Absorbidas, con los correspondientes informes de auditoría, haciéndose constar que los balances de fusión coinciden con los respectivos balances individuales de cada sociedad cerrados a 30 de septiembre de 2007 (remitidos en virtud del hecho relevante de AFIRMA número 88095 de fecha 11 de enero de 2008).
- (vii) Texto íntegro de las modificaciones a introducir en los estatutos sociales de AFIRMA (disponibles en la página web de AFIRMA).
- (viii) Estatutos vigentes de AFIRMA y de las Sociedades Absorbidas (disponibles en la página web de AFIRMA).
- (ix) Relación de los administradores actuales de AFIRMA y de las respectivas Sociedades Absorbidas con las circunstancias previstas en el artículo 238.h) de la Ley de Sociedades Anónimas, y relación de las personas que van a ser propuestas como administradores de la sociedad fusionada, con la expresión de las mismas circunstancias (disponibles en la página web de AFIRMA).
- (x) Hecho relevante de AFIRMA número 89095, de fecha 7 de febrero de 2008 comunicando los acuerdos adoptados por la Junta general de accionistas de AFIRMA, entre otros, la fusión por absorción de las Sociedades Absorbidas por parte de AFIRMA, así como las modificaciones en el Consejo de Administración de AFIRMA y la composición resultante del referido Consejo.
- (xi) Hecho relevante de AFIRMA número 90379, de fecha 6 de marzo de 2008, comunicando los estados pro-forma de AFIRMA a 31 de diciembre de 2007, teniendo en cuenta el efecto de la incorporación de las Sociedades Absorbidas que no consolidaban anteriormente con AFIRMA.

### II.3 Otra documentación

Con ocasión del proceso de verificación por la CNMV del presente Documento Equivalente, se ha puesto a disposición de la misma, adicionalmente, la siguiente documentación:

- (i) Certificado emitido por Dña. Cristina de Uriarte Chávarri, Secretaria del Consejo de Administración de AFIRMA relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.
- (ii) Certificado emitido por D. José Rayos Ruiz y D. Felipe Molina López, administradores mancomunados de ALMENAMAR, S.L. relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.
- (iii) Certificado emitido por D. Ramón de la Riva Reina y D. José Luis Iglesias Kuntz, administradores mancomunados de ALRAMAEV, S.L. relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.
- (iv) Certificado emitido por D. Felipe Molina López, Secretario del Consejo de Administración de LANDSCAPE SERVEIS IMMOBILIARIS, S.A.U. relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.
- (v) Certificado emitido por D. Felipe Molina López, Secretario del Consejo de Administración de LANDSCAPE PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, S.L. relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.
- (vi) Certificado emitido por D. José Luis Iglesias Kuntz, Secretario del Consejo de Administración de LANDSCAPE NOZAR, S.L. relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.
- (vii) Certificado emitido por D. Felipe Molina López, Secretario del Consejo de Administración de LANDSCAPE INVERSIONS, S.L.U. relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.
- (viii) Certificado emitido por D. Felipe Molina López, Secretario del Consejo de Administración de LANDSCAPE AUGUSTA, S.L.U. relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.
- (ix) Certificado emitido por D. Felipe Molina López, Secretario del Consejo de Administración de HACIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L. relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.

- (x) Certificado emitido por D. Felipe Molina López y D. Juan José Ramírez Olmedo, administradores mancomunados de FINCAS MONFORT, S.L. relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.
- (xi) Certificado emitido por D. Félix Abánades López, administrador único, de EUROPROMOCIONES MEDITERRÁNEAS, S.A. relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.
- (xii) Certificado emitido por D. Ramón de la Riva Reina, como administrador único de COURRENT ASSETS, S.L. relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.
- (xiii) Certificado emitido por D. Felipe Molina López, Secretario del Consejo de Administración de C. VALENCIANA DESARROLLOS INTEGRADOS, S.L. relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.
- (xiv) Certificado emitido por D. Felipe Molina López y D. Juan José Ramírez Olmedo, administradores mancomunados de ASTROC DESARROLLOS Y PROYECTOS, S.L. relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.
- (xv) Certificado emitido por D. Felipe Molina López y D. Juan José Ramírez Olmedo, administradores mancomunados de NOVA OROPESA DEL MAR, S.L. relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.
- (xvi) Certificado emitido por D. Felipe Molina López y D. Juan José Ramírez Olmedo, administradores mancomunados de RESIDENCIAL SECTOR 2 OESTE, S.L. relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.
- (xvii) Certificado emitido por D. Miguel Bernal Pérez-Herrera, Secretario del Consejo de Administración de RAYET PROMOCIÓN, S.L. relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.
- (xviii) Certificado emitido por D. Emilio Adán Castaño, Administrador único de SAN JOAN DE MORÓ, S.L. relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.
- (xix) Certificado emitido por D. Felipe Molina López, Secretario del Consejo de Administración de URBEHISPANIA, S.L. relativo al transcurso del plazo de oposición de acreedores a la fusión entre AFIRMA y las Sociedades Absorbidas sin que se haya producido oposición alguna.

### III. MÉTODO DE CÁLCULO DE LA PRIMA DE EMISIÓN EN EL AUMENTO DE CAPITAL DE AFIRMA PARA ATENDER EL CANJE DE FUSIÓN

La Sociedad Absorbente es titular directo o indirecto de acciones y participaciones sociales de algunas de las Sociedades Absorbidas, tal y como se describe en el Proyecto de Fusión de 14 de diciembre de 2007, por lo que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades Anónimas y en la normativa sobre acciones propias, todas las referidas acciones y participaciones no serán canjeadas por acciones de AFIRMA y serán amortizadas y extinguidas.

El total de acciones y participaciones de las Sociedades Absorbidas que acudirán al canje asciende a las cantidades que se incluyen en el siguiente cuadro, donde se han incluido, asimismo, teniendo en cuenta el canje de acciones descrito en el **apartado II.1.** del presente Documento Equivalente, las nuevas acciones de AFIRMA que corresponderán a cada uno de los socios/accionistas de las Sociedades Absorbidas que acudan al canje<sup>1</sup>, así como la distribución del patrimonio aportado a AFIRMA de las Sociedades Absorbidas y la distribución de la prima de emisión entre las Sociedades Absorbidas que acudan al canje.

| Sociedad  | Nº Acciones/<br>Participaciones<br>No<br>Perteneientes<br>A AFIRMA | Valor<br>Nominal (€) | Capital<br>Social (€) | % sobre el<br>Capital social<br>total de la<br>Sociedad<br>Absorbida | Ecuación de canje              | Nº acciones<br>que percibe<br>de<br>AFIRMA | Prima de<br>emisión por<br>sociedad (€) | Patrimonio<br>aportado (€) |
|---|--|----------------------|-----------------------|--|--------------------------------|--|---|----------------------------|
| ALMENAMAR, S.L.                                 | 1  | 100,00               | 100                   | 0.8333%  | 1/5.954 +0,59(€)               | 5.954                                      | 9.724,56                                | 10.915,36                  |
| ALRAMAEV, S.L                                   | 11.250.301   | 10,00                | 112.503.010           | 100%   | 1.000/3.157 +<br>14.206,27(€)  | 35.516.250                                 | 58.008.022,86                           | 65.111.272,86              |
| ASTROC DESARROLLOS<br>Y PROYECTOS, S.L.         | 1  | 1.000,00             | 1.000                 | 0.1000%  | 1/21.208 + 0,73(€)             | 21.208                                     | 34.638,63                               | 38.880,23                  |
| C.VALENCIANA<br>DESARROLLOS<br>INTEGRADOS, S.L. | 1  | 10,00                | 10                    | 0,0100%  | 1/6 - 1,17(€)                  | 6  | 9,80                                    | 11,00                      |
| COURRENT ASSETS, S.L.                           | 2.083.843  | 6,00                 | 12.503.058            | 100%   | 2.083.844/3.920.934            | 3.920.934                                  | 6.403.987,73                            | 7.188.174,53               |
| EUROPROMOCIONES<br>MEDITERRÁNEAS, S.A.          | 1  | 10,00                | 10                    | 0.0017%  | 1/31 - 0,18(€)                 | 31   | 50,63                                   | 56,83                      |
| FINCAS MONFORT, S.L.                            | 1  | 1.000,00             | 1.000                 | 1.0000%  | 1/1 -1,82(€)                   | 1  | 1,63                                    | 1,83                       |
| HACIENDAS DEL<br>MEDITERRÁNEO, S.L.             | 2.400  | 1.000,00             | 2.400.000             | 40.0000%   | 2.400/5.668.191 +<br>1,73(€)   | 5.668.191                                  | 9.257.749,71                            | 10.391.387,91              |
| LANDSCAPE NOZAR, S.L.                           | 3.000  | 1.000,00             | 3.000.000             | 50.0000%   | 3.000/4.235.649 +<br>1,49(€)   | 4.235.649                                  | 6.918.005,81                            | 7.765.135,61               |
| NOVA OROPESA DEL<br>MAR, S.L.                   | 1  | 100,00               | 100                   | 0.0033%  | 1/24 - 0,93(€)                 | 24   | 39,20                                   | 44,00                      |
| RESIDENCIAL SECTOR 2<br>OESTE, S.L.             | 1  | 60,10                | 60                    | 0.4992%  | 1/38.765 + 0,02(€)             | 38.765                                     | 63.314,15                               | 71.067,15                  |
| RAYET PROMOCIÓN, S.L.                           | 54.062   | 100,00               | 5.406.200             | 50.1619%   | 1/2.198 + 78.251,40(€)         | 118.828.276                                | 194.079.987,33                          | 217.845.642,53             |
| SAN JOAN DE MORÓ, S.L.                          | 33.051   | 10,00                | 330.510               | 50.0000%   | 33.051/1.394.542 +<br>0,22(€)  | 1.394.542                                  | 2.277.679,21                            | 2.556.587,61               |
| URBEHISPANIA, S.L.                              | 90.000   | 100,00               | 9.000.000             | 50.0000%   | 90.000/10.963.850 +<br>0,67(€) | 10.963.850                                 | 17.907.049,91                           | 20.099.819,91              |
| TOTALES   |  |                      | 130.408.336           |  |                                | 180.593.681                                | 294.960.261,15                          | 331.078.997,35             |

<sup>1</sup> En el caso de la sociedad AlramaeV, S.L. ante la imposibilidad de calcular un canje que diera como resultado la entrega de un número entero de acciones de la sociedad absorbente, se aprobó una ecuación de canje en la que se tomó como base 11.250.000 acciones de la sociedad absorbida, en lugar de 11.250.301, como consecuencia de lo cual se emitirán para el canje 950 acciones menos sin

perjuicio de la preceptiva compensación en metálico a los socios de la sociedad absorbida por el ajuste en el cálculo del canje.

De conformidad con el cuadro anterior, y teniendo en cuenta las ecuaciones de canje aprobadas que se describen en el **apartado II.1.** del presente Documento Equivalente, la Junta general de accionistas de AFIRMA acordó emitir un total de 180.593.681 acciones nuevas de €0,20 de valor nominal cada una de ellas.

El tipo de canje ha sido determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales de AFIRMA y de las Sociedades Absorbidas.

Los administradores de todas las sociedades intervinientes en la fusión han utilizado el mismo método de valoración, basándose en la metodología de valoración NAV (“Net Asset Value”) y NNAV (Net Net Asset Value), habiendo contado AFIRMA con el asesoramiento de Morgan Stanley. El NAV y NNAV reflejan el valor liquidativo de mercado de los fondos propios de una sociedad, o lo que se obtendría de vender la totalidad de los activos actualmente en cartera a una determinada fecha.

Partiendo del GAV (“Gross Asset Value”), que recoge la suma de la valoración de mercado de cada uno de los activos de la sociedad, se resta la suma del Valor Neto de cada uno de ellos, así como las cargas latentes o gastos pendientes de incurrir en relación a cada activo que no estén reflejados en el balance. Así se obtiene la “plusvalía latente”, que sumada a los Fondos Propios de los Balances intermedios a 30 de septiembre de 2007, dan como resultado el NAV.

Al NAV se le restan los impuestos que habría que liquidar asociados a la venta de los activos de la sociedad (impuesto sobre sociedades e impuestos sobre plusvalías), obteniendo así el NNAV.

Para la determinación de los activos inmobiliarios se ha utilizado como referencia la valoración de C.B. de Richard Ellis (CBRE) a 30 de septiembre de 2007, realizada de acuerdo con las declaraciones del método de tasación-valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de €0,20 por acción y llevará aparejada la prima de emisión de 1,63328118410621 euros por acción.

Con arreglo a lo expuesto, el valor del patrimonio aportado a la Sociedad Absorbente como consecuencia de la fusión por parte de las Sociedades Absorbidas asciende a un importe de 331.078.997,35 euros. De dicho importe y a partir del valor por acción de la Sociedad Absorbente, el número de acciones a emitir se estimó en 180.593.681, con un valor nominal de 0,20 euros. La diferencia entre el importe del aumento de capital y el valor del patrimonio aportado constituye el importe de la prima de emisión. Todo lo cual se resume en el siguiente cuadro.

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Total patrimonio aportado   | 331.078.997,35 €  |
| Aumento de capital          | 36.118.736,20 €   |
| Prima de emisión            | 294.960.261,15 €  |
| Total acciones a emitir     | 180.593.681       |
| Nominal por acción          | 0,20 €            |
| Prima de emisión por acción | 1,63328118410621€ |

El importe del aumento de capital (nominal más prima) quedará íntegramente desembolsado por la aportación a AFIRMA de la totalidad del patrimonio de las Sociedades Absorbidas.

A este respecto, el Registrador Mercantil de Valencia designó a GESEM Auditores y Consultores, S.L. como experto independiente para la emisión de un único informe sobre el proyecto de fusión y el patrimonio aportado por las sociedades que se extinguen. El mencionado experto independiente emitió su informe con fecha 31 de diciembre de 2007, con la siguiente conclusión:

*“De acuerdo con el trabajo realizado, con el objeto exclusivo de cumplir con lo establecido en el artículo 236 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y considerando lo descrito en el apartado 4 anterior, consideramos que:*

- *Los métodos de valoración utilizados en la determinación del valor real de las Sociedades son adecuadas en el contexto y las circunstancias de la operación planteada, estando justificado el tipo de canje previsto en el Proyecto de Fusión.*
- *El patrimonio aportado por las sociedades absorbidas es igual, por lo menos, al aumento de capital de la sociedad absorbente previsto en el Proyecto de Fusión.”*

#### **IV. PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y ACCIONES TITULARIDAD DE LOS CONSEJEROS DE AFIRMA CON ANTERIORIDAD Y CON POSTERIORIDAD A LA INSCRIPCIÓN DE LA FUSIÓN**

La siguiente tabla muestra las participaciones significativas y acciones titularidad de los Consejeros de AFIRMA antes y después de la fusión, de conformidad con la información que es conocida por la Sociedad, a la fecha de la Junta General de AFIRMA, actualizados en la medida en que sean conocidos por la sociedad, y que está públicamente disponible en el registro de participaciones significativas de la CNMV.

| Consejeros   | Antes fusión             |                            |         | Después fusión           |                            |         |
|--|--------------------------|----------------------------|---------|--------------------------|----------------------------|---------|
|  | Part. directa (acciones) | Part, indirecta (acciones) | % total | Part. directa (acciones) | Part. indirecta (acciones) | % total |
| D. Félix Abánades López <sup>(1)</sup>             | 0                        | 12.240.190                 | 10,100  | 0                        | 121.592.888                | 40,291  |
| CXG Corporación Caixa Galicia, S.A. <sup>(2)</sup> | 6.059.500                | 0                          | 5,000   | 17.023.350               | 0                          | 5,641   |

| Accionistas significativos                           | Antes fusión             |                            |         | Después fusión           |                            |         |
|--|--------------------------|----------------------------|---------|--------------------------|----------------------------|---------|
|  | Part. directa (acciones) | Part. indirecta (acciones) | % total | Part. directa (acciones) | Part. indirecta (acciones) | % total |
| D. Enrique Bañuelos de Castro <sup>(3)</sup>         | 0                        | 38.079.110                 | 31,421  | 0                        | 51.275.642                 | 16,991  |
| Caja de Ahorros de Castilla La Mancha <sup>(4)</sup> | 4.631.882                | 0                          | 3,822   |                          |                            |         |
| Nozar, S.A. <sup>(5)</sup>                           | 19.579.430               | 1.992.442                  | 17,800  | 43.558.562               | 1.992.442                  | 15,094  |
| D. Amancio Ortega Gaona <sup>(6)</sup>               | 0                        | 6.071.619                  | 5,010   | 0                        | 13.963.330                 | 4,627   |
| D. Vicente Cotino Escribá <sup>(7)</sup>             |                          |                            |         | 0                        | 9.475.578                  | 3,140   |
| Dña. Carmen Godia Bull <sup>(8)</sup>                | 0                        | 7.008.371                  | 5,783   |                          |                            |         |

(1) La participación indirecta la ostenta a través de Grupo Rayet S.A.U.

(2) Sociedad controlada por Caja de Ahorros de Galicia.

(3) La participación indirecta la ostenta a través de CV Capital, S.L.

(4) La participación de Caja de Ahorros de Castilla La Mancha tras la fusión será del 1,535% y, por tanto, dicha participación dejará de tener el carácter de significativo tras la fusión.

(5) La participación indirecta la ostenta a través de Credit Agricole Indosuez Cheuvreux España, S.A.

(6) La participación indirecta la ostenta a través de Pontegadea Inversiones, S.L.

(7) La participación indirecta la ostenta a través de Sedesa División Inmobiliaria, S.L, que, antes de la fusión, no tienen vinculación alguna con AFIRMA.

(8) La participación indirecta la ostenta a través de G3T. S.L. (quién es titular, antes de la fusión, directamente del 5,403% del capital social de AFIRMA e indirectamente del 0,380%, a través de la sociedad PUJADES 51-57, S.L.U.). La participación de Carmen Godia Bull tras la fusión será del 2,322% y, por tanto, dicha participación dejará de tener el carácter de significativo tras la fusión.

Este Documento Equivalente está visado en todas sus páginas y firmado en Madrid, marzo de 2008.

AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.  
P.p.

---

Fdo. D. Félix Abánades López