



C.N.M.V.  
Director Área de Mercados  
Paseo de la Castellana, 19  
28046 Madrid

Valencia, 12 de mayo de 2006

Sirva la presente para comunicarle que el Consejo de Administración de la sociedad LIBERTAS 7, S.A. en su sesión del día 11 de mayo de 2006, ha adoptado los siguientes acuerdos considerados como

#### **HECHOS RELEVANTES**

- Convocar la Junta General Ordinaria de Accionistas de Libertas 7, S.A., que se celebrará el día 28 de junio, a las 12:00 horas, en Valencia, C./ Caballeros, nº 22 , en primera convocatoria, y el siguiente día 29 de junio, a la misma hora y lugar, en segunda convocatoria.
- Iniciar el proceso de fusión por absorción de la entidad mercantil S.A. Playa de Alboraya (sociedad absorbida) por Libertas 7, S.A. (sociedad absorbente).
- Aprobar el Proyecto de Fusión redactado y suscrito por la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Compañía (Se adjunta Proyecto de fusión).
- Formular como balance de fusión de la Compañía, el cerrado a 30 de abril de 2.006, que será verificado por los auditores de cuentas de la sociedad.
- Aplicar a la operación de fusión proyectada el régimen fiscal especial establecido en el Capítulo VIII (artículos 83 a 96) del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

- De conformidad con lo previsto en el apartado 2º del artículo 236 de la Ley de Sociedades Anónimas, solicitar del Registro Mercantil de Valencia (domicilio de la sociedad absorbente), la designación de un único experto independiente para la elaboración de un único informe sobre el Proyecto de fusión y el patrimonio aportado por la compañía absorbida (S.A. Playa de Alboraya).

Agnès Noguera Borel  
Consejero Delegado

**PROYECTO DE FUSION POR ABSORCIÓN DE "S.A. PLAYA DE ALBORAYA" (sociedad absorbida) POR "LIBERTAS 7, S.A." (sociedad absorbente), REDACTADO POR LOS ADMINISTRADORES DE "S.A. PLAYA DE ALBORAYA" Y "LIBERTAS 7, S.A." DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 234, 235 Y CONCORDANTES DE LA LEY DE SOCIEDADES ANONIMAS Y DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO MERCANTIL**

---

A los efectos de lo previsto en los artículos 234, 235 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (en lo sucesivo, la "Ley de Sociedades Anónimas"), los abajo firmantes, en su calidad de miembros de los Consejos de Administración de **LIBERTAS 7, S.A.** (en lo sucesivo, "LIBERTAS 7, S.A." o la "**Sociedad Absorbente**") y de **S.A. PLAYA DE ALBORAYA** (en lo sucesivo, "S.A. PLAYA DE ALBORAYA" o la "**Sociedad Absorbida**"), proceden a formular el presente Proyecto de Fusión (en lo sucesivo, el "**Proyecto de Fusión**" o el "**Proyecto**"), que será sometido, para su aprobación, a las respectivas Juntas Generales de Accionistas, según lo previsto en el artículo 240 de la citada Ley. El contenido de dicho Proyecto es el siguiente.

## **1. INTRODUCCIÓN.**

### **1.1 Motivos de la fusión.**

Tras estudiar de forma detallada y tomar en consideración las actividades que vienen desarrollando las entidades mercantiles LIBERTAS 7, S.A. y S.A. PLAYA DE ALBORAYA, así como los mercados en los que ambas actúan, los Consejos de Administración de las mismas han concluido que es evidente la ventaja mutua que derivará de un proceso de integración de ambas compañías. A tal efecto la fusión se perfila como el procedimiento óptimo, desde el punto de vista estratégico, que permitirá la consolidación de las actividades económicas realizadas por LIBERTAS 7, S.A. y S.A. PLAYA DE ALBORAYA, al objeto de fortalecer su posicionamiento en los sectores económicos en los que están presentes, al tiempo que permitirá una diversificación de los riesgos y un mayor valor para el accionista.

Las finalidades perseguidas con la operación de integración son las siguientes:

- (1) Crear valor para los accionistas, fortaleciendo la posición competitiva de ambas sociedades, aprovechando las sinergias operativas, mejorando la eficiencia y rentabilidad, incrementando el tamaño y la visibilidad de la compañía resultante de la fusión y reduciendo su vulnerabilidad frente a los riesgos de mercado.
- (2) Consolidar la orientación estratégica de las sociedades participantes en el proceso de integración a través de la sociedad resultante de la

fusión con una actividad mixta financiera e inmobiliaria, que incremente la estabilidad y recurrencia de los resultados.

- (3) Lograr un crecimiento significativo en las actividades de promoción y alquiler.

La fusión de S.A. PLAYA DE ALBORAYA con la sociedad LIBERTAS 7, S.A, presenta notables ventajas, entre las que podemos destacar:

- Incremento de la estabilidad y recurrencia de los resultados, a través de la incorporación de la cartera de activos inmobiliarios en alquiler de S.A. PLAYA DE ALBORAYA, a la cartera de activos bursátiles de LIBERTAS 7, S.A., lo que generará una cartera resultante de activos más diversificada y menos vulnerable ante riesgos del mercado.
- Simplificación administrativa y ahorro de costes en la estructura organizativa, al aunar los órganos de administración, estructuras y medios de ambas sociedades.
- Potenciación de la actividad de promoción inmobiliaria en base a una gestión más eficaz, apoyada en la amplia experiencia de los equipos de gestión de esta actividad en ambas compañías.
- Incremento de los recursos propios de la sociedad resultante para acometer proyectos de mayor dimensión.

Los Consejos de Administración de ambas compañías consideran que la fusión propuesta es el mecanismo más eficaz para afrontar el nuevo entorno de competencia en el mercado, permitiendo una mayor creación de valor para los accionistas de LIBERTAS 7, S.A. y S.A. PLAYA DE ALBORAYA y facilitando que los accionistas de ésta pasen a serlo de aquella, consolidándose así las bases accionariales de ambas compañías.

## **1.2 Estructura de la operación.**

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de LIBERTAS 7, S.A. y S.A., PLAYA DE ALBORAYA es la fusión por absorción, en los términos previstos en los artículos 233 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas. La fusión proyectada se arbitrará concretamente mediante la absorción de S.A. PLAYA DE ALBORAYA por LIBERTAS 7, con extinción, vía disolución sin liquidación de la primera, y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de S.A. PLAYA DE ALBORAYA. Como consecuencia de la fusión, los accionistas de S.A. PLAYA DE ALBORAYA recibirán en canje acciones de LIBERTAS 7, en los términos que más adelante se especifican.

## **2. DENOMINACIÓN, DOMICILIO Y DATOS REGISTRALES DE LAS COMPAÑÍAS QUE PARTICIPAN EN LA FUSIÓN.**

### **2.1 Sociedad absorbente:**

LIBERTAS 7, S.A., sociedad debidamente constituida conforme al derecho español; con domicilio social en Valencia, Plaza de la Reina, nº 12, 1º; actualmente inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al Tomo 3281, Folio 21, Hoja núm. V-8314; C.I.F. nº A- 46007449.

### **2.2 Sociedad absorbida:**

S.A. PLAYA DE ALBORAYA, sociedad debidamente constituida conforme al derecho español; con domicilio social en Alboraya (Valencia), Autopista A-7. KM 4,5; actualmente inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al Tomo 185, Folio 30, Hoja núm. V- 2327; C.I.F. nº A-46058160.

## **3. TIPO DE CANJE DE LAS ACCIONES.**

El tipo de canje de las acciones, determinado sobre el valor real de los patrimonios existentes en los balances de fusión, será el siguiente:

Ocho (8) acciones de nueva emisión de LIBERTAS 7, S.A., representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 0,50 euros de valor nominal cada una de iguales características y derechos que las existentes en el momento de la emisión, por cinco (5) acciones ordinarias de S.A. PLAYA DE ALBORAYA, de 2,50 euros de valor nominal cada una.

No se prevé compensación económica en dinero.

Los accionistas de S.A. PLAYA DE ALBORAYA, que posean un número de acciones que no sea múltiplo de cinco (5), podrán agruparse o transmitir sus acciones para proceder a su canje.

Se podrán establecer mecanismos que faciliten la agrupación o la transmisión de las acciones, por parte de los accionistas que posean un número de acciones de S.A. PLAYA DE ALBORAYA que no sea múltiplo de cinco (5).

#### **4. PROCEDIMIENTO DE CANJE.**

Las acciones de S.A. PLAYA DE ALBORAYA (sociedad absorbida), se canjearán por acciones nuevas de LIBERTAS 7, S.A., que se emitirán para su entrega a los accionistas de dicha sociedad absorbida una vez cumplidos los requisitos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, Reglamento del Registro Mercantil y normativa del Mercado de Valores.

El canje de las acciones surtirá sus efectos desde la fecha de la inscripción de la fusión, una vez transcurrido el plazo establecido en el artículo 243 de la Ley de Sociedades Anónimas.

El canje se efectuará mediante presentación de los correspondientes certificados de las anotaciones en cuenta acreditativos de la titularidad de las acciones de S.A. PLAYA DE ALBORAYA u otra documentación que acredite la titularidad de las mismas.

La sociedad absorbente, procederá a la designación de una entidad agente quien recibirá los documentos que acrediten la titularidad de las acciones de la sociedad absorbida y llevará a cabo las demás operaciones ligadas al procedimiento de canje.

Las acciones de S.A. PLAYA DE ALBORAYA, podrán ser canjeadas por acciones nuevas de LIBERTAS 7, S.A., en el plazo que se indique en la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y uno de los diarios de mayor circulación de la provincia de Valencia, una vez transcurrido el periodo de oposición de los acreedores a que se refiere el artículo 243 de la Ley de Sociedades Anónimas. Las acciones que no se presenten al canje durante el referido plazo serán anuladas, emitiéndose las nuevas acciones de LIBERTAS 7, S.A. que correspondan a aquéllas, las cuales quedarán depositadas en poder de esta última por cuenta de los accionistas que justifiquen su derecho al canje, siendo de aplicación lo previsto en el apartado 3 del artículo 59 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, respecto de las acciones que no hubieran sido retiradas dentro del plazo de tres años que menciona el citado precepto.

## **5. AMPLIACIÓN DE CAPITAL DE LIBERTAS 7, S.A.**

LIBERTAS 7, S.A. ampliará su capital social en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de las acciones de S.A. PLAYA DE ALBORAYA, según el tipo de canje establecido en el punto tercero, emitiendo el número preciso de nuevas acciones, de 0,50 euros de valor nominal cada una, con las mismas características y derechos que las acciones existentes antes de la emisión, numeradas correlativamente y representadas mediante anotaciones en cuenta. Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las ya existentes de LIBERTAS 7, S.A. desde su emisión, sin perjuicio de lo previsto en el punto sexto del presente Proyecto de fusión respecto de la participación de las nuevas acciones en las ganancias sociales.

La diferencia entre el valor neto contable del patrimonio recibido por LIBERTAS 7, S.A. en virtud de la fusión objeto del presente Proyecto y el valor nominal que las nuevas acciones emitidas por LIBERTAS 7, S.A., ajustada en su caso por la proporción que las acciones nuevas representen sobre el total de las acciones entregadas en canje, se considerará prima de emisión.

Tanto el valor nominal de dichas acciones como la correspondiente prima de emisión quedarán enteramente desembolsados como consecuencia de la transmisión en bloque del patrimonio social de S.A. PLAYA DE ALBORAYA a LIBERTAS 7, S.A., que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquél.

## **6. FECHA A PARTIR DE LA CUAL LAS NUEVAS ACCIONES EMITIDAS POR LIBERTAS 7, S.A. DARÁN DERECHO A PARTICIPAR EN SUS GANANCIAS SOCIALES.**

Las nuevas acciones emitidas por LIBERTAS 7, S.A. a efectos del canje, darán derecho a sus titulares a participar en las ganancias sociales de aquella generadas a partir del día 1 de enero de 2006.

## **7. FECHA A PARTIR DE LA CUAL LAS OPERACIONES DE S.A. PLAYA DE ALBORAYA HABRÁN DE CONSIDERARSE REALIZADAS A EFECTOS CONTABLES POR CUENTA DE LIBERTAS 7, S.A.**

La fecha a partir de la cual las operaciones de S.A. PLAYA DE ALBORAYA se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de LIBERTAS 7, S.A. es el día 1 de enero de 2006.

Se considerarán como balances de fusión, a los efectos del artículo 239 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas los cerrados por las compañías afectadas el día 30 de abril de 2.006, los cuales una vez formulados por los Consejos de Administración de ambas sociedades, serán verificados por los auditores de ambas compañías.

#### **8. DERECHOS ESPECIALES.**

Las acciones a emitir por LIBERTAS 7, S.A. como consecuencia de la fusión contemplada en el presente proyecto no otorgarán a sus titulares derecho especial alguno.

Al no existir en la sociedad absorbida acciones de clases especiales ni derechos especiales distintos de las acciones, a los accionistas de la sociedad absorbida no se les concederá derecho especial o privilegio alguno.

#### **9. VENTAJAS EN LA SOCIEDAD ABSORBENTE ATRIBUIDAS A LOS ADMINISTRADORES Y EXPERTOS INDEPENDIENTES.**

No se atribuirá ventaja alguna a favor de los administradores de las sociedades intervinientes en la fusión, ni a favor de los expertos independientes que participen en la operación de fusión.

#### **10. RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A LA OPERACIÓN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN.**

A la presente operación de fusión por absorción le será aplicable el régimen fiscal especial establecido en el Capítulo VIII (artículos 83 a 96) del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, y disposiciones concordantes.



## **11. MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD ABSORBENTE.**

LIBERTAS 7, S.A. acordará la modificación de sus Estatutos como consecuencia de la ampliación de capital social que se propone a la Junta General. Dicho acuerdo de ampliación de capital social se realizará en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de las acciones de S.A. PLAYA DE ALBORAYA, según el tipo de canje establecido en el punto tercero del presente Proyecto.

## **12. ACCIONES PROPIAS.**

Se aplicará en todo caso lo previsto en el artículo 239 de la Ley de Sociedades Anónimas en cuanto a las acciones propias.

Se hace constar a los efectos prevenidos en el art. 249 de la Ley de Sociedades Anónimas que S.A. PLAYA DE ALBORAYA no tiene acciones propias en autocartera.

## **13. NORMATIVA DEL MERCADO DE VALORES.**

La emisión de las acciones ofrecidas en canje por la sociedad absorbente (LIBERTAS 7, S.A.), estará sujeta a los requisitos previstos en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y en el Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril.

## **14. FIRMA DE LOS ADMINISTRADORES.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 234 de la Ley de Sociedades Anónimas, los administradores de LIBERTAS 7, S.A. y de S.A. PLAYA DE ALBORAYA, cuyos nombres se hacen constar a continuación, suscriben y refrendan con su firma este Proyecto de Fusión en dos (2) ejemplares, idénticos en su contenido y presentación, que ha sido aprobado por los Consejos de Administración de LIBERTAS 7, S.A. y de S.A. PLAYA DE ALBORAYA el día 11 de mayo de 2006.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LIBERTAS 7, S.A.

\_\_\_\_\_  
D<sup>a</sup> Agnès Borel Lemonnier

\_\_\_\_\_  
D<sup>a</sup> Agnès Noguera Borel

\_\_\_\_\_  
D. Julio García Candela

\_\_\_\_\_  
D. Carlos Fernández-Martos  
Martínez

\_\_\_\_\_  
D. Vicente Simó Sendra

\_\_\_\_\_  
D. José Luis Pérez de los  
Cobos Esparza

\_\_\_\_\_  
D. Domingo Parra Soria

\_\_\_\_\_  
D. Alejandro Noguera Borel

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE S.A. PLAYA DE ALBORAYA

\_\_\_\_\_  
D. Julio García Candela

\_\_\_\_\_  
D. Carlos Fernández-Martos  
Martínez

\_\_\_\_\_  
D. Ramón Aparicio Cabedo

\_\_\_\_\_  
D. Alejandro Noguera Borel

\_\_\_\_\_  
Libertas 7, S.A. representada por  
D. José Tormo López