

Optimum III Value-Added Residential SOCIMI, S.A.

OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, "**Optimum III**", la "**Sociedad**" o el "**Emisor**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, "**MAB**"), sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, pone en conocimiento del mercado el siguiente

HECHO RELEVANTE

En el día de ayer, a las 12.30 horas, se celebró, en primera convocatoria, la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad, con la asistencia de accionistas, presentes o debidamente representados, titulares de 5.105.700 acciones, representativas del 94,50% del capital social (incluida la autocartera, esto es, 24.870 acciones representativas del 0,46% del capital social).

En dicha sesión se sometieron a deliberación de los asistentes todos los puntos del orden del día de la convocatoria publicada, entre otros, mediante publicación en la página web de la Sociedad en fecha 25 de mayo de 2018, habiéndose adoptado por unanimidad de los asistentes con derecho a voto (esto es, con exclusión de la autocartera) los siguientes acuerdos:

1. Censura de la gestión social, examen y aprobación de las cuentas anuales y del informe de gestión de la Sociedad, así como de la propuesta de aplicación del resultado, todos ellos correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017.
2. Ratificación de la modificación del contrato de gestión de la Sociedad.
3. Delegación de facultades a todos y cada uno de los miembros del órgano de administración de la Sociedad, así como al secretario no consejero para realizar los trámites necesarios para ejecutar los acuerdos alcanzados.
4. Lectura y aprobación del acta.

Se adjunta, asimismo, la presentación proyectada durante la celebración de la reunión.

Atentamente,

Optimum III Value-Added Residential SOCIMI, S.A.

Ignacio Pigrau Lázaro

Consejero

Barcelona, 27 de junio de 2018



OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI S.A. (OVA)

Shareholder's Meeting June 21st, 2018

© BMB Private & Confidential - www.bmcap.es

Optimum III Value Added Residential SOCIMI, s.a.
Private & Confidential



SHAREHOLDER'S MEETING- OVA

1. Censura de la gestión social, examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales y del Informe de gestión de la Sociedad, así como de la propuesta de aplicación del resultado, todos ellos correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017
2. Ratificación de la modificación del contrato de gestión de la Sociedad
3. Delegación de facultades
4. Lectura y aprobación, en su caso, del acta

Optimum III Value Added Residential SOCIMI, s.a.
Private & Confidential

2

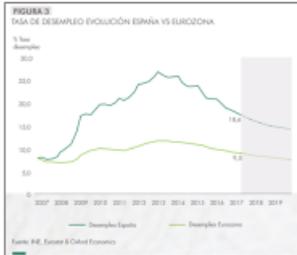




MACRO SPAIN- OVA



Spanish GDP growth the highest of the EU. 2018 prospects also promising..



Spanish unemployment rates top 2 in EU. Decreasing also at highest rates in EU.

Optimum III Value Added Residential (SOCIMI), s.a.
Private & Confidential

3



RESIDENTIAL MARKET- OVA

Price: The m2 value of second-hand house prices soared

- ✓ Spain €/m²: +5.1% (+9.4% in Q1 2018)
- ✓ # Transactions: +14.6% (total 464.000)
+2.0% 2014
+11.5% 2015
+14.0% 2016

Prospects for 2018 even better



Financing: New mortgages increased for the fourth year in a row

- New mortgages rose by +9.7% (310,096 deals)
- Average mortgage rate is 2.65% for 22 years
- 37.5% of mortgages were at fixed rate



Source: INE, Sociedad de Tasación, TMSA and FOTOCASA
Optimum III Value Added Residential (SOCIMI), s.a.
Private & Confidential

4





RESIDENTIAL MARKET- OVA

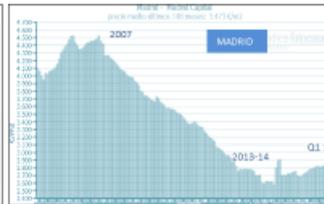
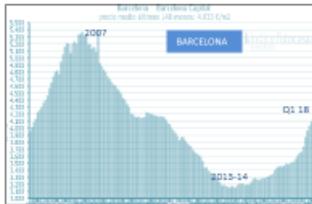
During 2017 the price / m² of residential increased

- ✓ Barcelona: +10.5% (Q1 '18+7.3% inter annual)
- ✓ Madrid: +6.5% (Q1 '18 +15.5% inter annual)

Rent prices increased from 2013 bottom

- ✓ Barcelona: +49% (12 to 17,9 €/m²)
- ✓ Madrid: +20% (12 to 14,4 €/m²)

CITY CENTER	PRICE €/m ²	RENT €/m ²
BARCELONA	4.200	17,5
MADRID	3.600	14,4
LISBON	3.500	15,2
BERLIN	4.500	17,1
LONDON	15.000	50,5
MILAN	7.500	23,5
STOCKHOLM	9.000	28,1



Source: INE, Sociedad de Tasación, TMSA and FOTOCASA
Optimum III Value Added Residential (SOCI), s.a.
Private & Confidential

5



RESIDENTIAL MARKET- OVA

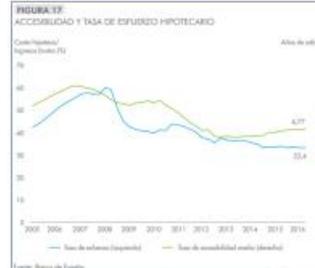
Market movers:

- Improvement of the Economy
- Employment on the rise –
- Mortgage market consolidated. Lower margins, higher LTC, Fix rates
- Lack of refurbished units in good locations
- Big money entering the market.



Far from boom period?

- In the 2007 pick of 800,000 transactions per year, 2017 total of 444,000
- Housing effort ratio went down from nearly 60% of annual salary at pick to actual 33%
- Housing access ratio down from nearly 9 years of salary at pick to actual 6,77
- Before previous pick, market had been increasing for 11 years with the last 6yrs at 2 digit growth



Source: INE, Sociedad de Tasación, TMSA and FOTOCASA
Optimum III Value Added Residential (SOCI), s.a.
Private & Confidential

6





PORTFOLIO- OVA

OVA KEY FACTS						
NUM. BUILDINGS 14	NET INVESTMENT 95,674,401	BUILT M² 45,380	€/ M² 2,108	GROSS RENTS 4,170,000	LEVERAGE 58,786,488	VALUE 12-17 136,184,845
UNITS >315	PK & ST >360					



Optimum III Value Added Residential SOCIMI, s.a.
Private & Confidential

7



NAV CALCULATION DEC 31st 2017- OVA

Building	RICS	Net purchase price			Account value (dec 31st 17)		
	Value	Net price	Difference	%	Account value	Difference	%
1 Diagonal 343	18.105.000	12.400.000	5.705.000	146,01%	12.874.547	5.230.453	140,63%
2 General Moscardó 7	20.265.000	14.500.000	5.765.000	139,76%	14.921.479	5.343.521	135,81%
3-4 Bruc 85-Arago 309	10.530.000	8.120.000	2.410.000	129,68%	8.332.898	2.197.102	126,37%
5-6 Carmel 68-Agudells 36	4.195.000	2.400.000	1.795.000	174,79%	2.487.989	1.707.011	168,61%
7 Juan de Garay 5	2.830.000	1.702.479	1.127.521	166,23%	1.791.194	1.038.806	158,00%
8 Calaf 46	9.325.000	6.620.000	2.705.000	140,86%	6.924.863	2.400.137	134,66%
9 26 de Gener 24	1.820.000	1.300.000	520.000	140,00%	1.402.044	417.956	129,81%
10 Jose Abascal 59	14.260.000	10.188.000	4.072.000	139,97%	10.532.300	3.727.700	135,39%
12 Plaza Europa	22.430.000	14.373.921	8.056.079	156,05%	16.920.690	5.509.310	132,56%
13 Magallanes 57	11.520.000	7.010.000	4.510.000	164,34%	7.007.744	4.512.256	164,39%
11 Concepción Arenal 89 *	1.460.001	1.460.001	0	100,00%	1.460.001	0	100,00%
Signed	116.740.001	80.074.401	36.665.600	145,79%	84.655.750	32.084.252	137,90%

* Bought in January. Not included in rics Valuation, same as Somosaguas



VALOR DE EMPRESA	
Patrimonio neto previo	46.236.577 €
Plusvalía contable	32.084.252 €
Impuestos sobre plusvalías (0%)	0 €
Plusvalía neta de impuestos	32.084.252 €
Patrimonio ajustado (NAV)	78.320.829 €
Equity	54.030.000 €
	144,96%

Optimum III Value Added Residential SOCIMI, s.a.
Private & Confidential

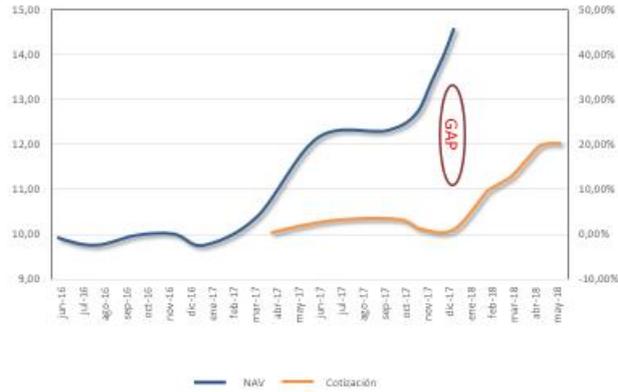
8





NAV CALCULATION DEC 31st 2017- OVA

Evolución valor acción



Ratification of the Amendment to the Management Agreement- OVA

Approval of Management Agreement amendment agreed by Board of Directors:

1. [Enable the Manager's director to be the Chairman to the Board of. Need to foresee the possibility of share deal as exit mechanism](#)
2. [Clarify the calculation of the Success Fee in the event of a share deal and in the event of Clause 8 \(Termination\)](#)



ACCOUNTS AS OF JUNE 17 (BALANCE SHEET) - OVA

ACTIVO	Ejercicio		
	31/12/2017	31/12/2016	
A) ACTIVO NO CORRIENTE	85.364.990	3.530.313	
I. Inmovilizado material	420.230	80.000	
3. Inmovilizado en curso y reformas	420.230	80.000	
II. Inversiones inmobiliarias	84.944.760	3.450.313	- Incluye provisión de fondos por edificios adquiridos
1. Terrenos	62.914.319	-	
2. Construcciones	21.734.220	3.450.313	
V. Inversiones financieras a largo plazo	207.171	-	
3. Otros activos financieros	207.171	-	- Incluye depósitos LP INCASOL + Depósito largo plazo BBVA
B) ACTIVO CORRIENTE	90.290.757	48.988.494	
I. Existencias	813.141	2.177	
3. Arrebatos a proveedores	813.141	2.177	
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	35.484	87.177	- Incluye depósito subasta pendiente devolución + provisión de fondos préstamos
1. Cheques por ventas y prestaciones de servicios	31.484	-	
3. Otros créditos con las Administraciones públicas	0	87.177	
V. Inversiones financieras a corto plazo	65.028	-	- Depósitos CP INCASOL
3. Otros activos financieros	65.028	-	
VII. Efectivo y otros activos basados equivalentes	9.308.604	48.779.109	
1. Tesorería	9.308.604	48.779.109	
TOTAL ACTIVO	95.584.707	52.388.776	
PASIVO	95.584.707	52.388.776	
A) PATRIMONIO NETO	46.236.578	52.388.731	
A-1) Fondos propios	46.236.578	52.388.731	
I. Capital	5.403.000	5.380.000	
1. Capital suscrito solo	4.403.000	4.380.000	
II. Prima de emisión	48.627.000	48.400.000	
III. Reservas	-1.344.700	-1.344.700	
2. Otras reservas	(1.344.700)	(1.344.700)	
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propio	-582.895	0	
V. Resultados de ejercicios anteriores	-80.500	0	
VII. Resultados del ejercicio	-6.097.199	-60.509	
B) PASIVO NO CORRIENTE	47.628.699	0	
I. Provisiones a largo plazo	4.986.756	-	- Devengo comisión de éxito
4. Otras provisiones	4.986.756	-	
II. Deudas a largo plazo	42.641.943	0	- Fianzas y depósitos LP de inquilinos + préstamo acciones socios
2. Deudas con entidades de crédito	42.387.834	-	
5. Otros pasivos financieros	254.109	-	
C) PASIVO CORRIENTE	1.819.411	2.045	
II. Deudas a corto plazo	435.395	0	- Fianzas y depósitos CP de inquilinos
2. Deudas con entidades de crédito	257.428	-	
3. Otros pasivos financieros	177.967	-	
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.384.016	2.045	- Incluye IVA Plaza Europa (compensado)
1. Proveedores	188.303	1.431	
3. Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.194.733	814	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	95.584.707	52.388.776	

Optimum III Value Added Residential SOCIMI
Private & Confidential



ACCOUNTS AS OF JUNE 17 (P&L) - OVA

	Ejercicio		
	31/12/2017	31/12/2016	
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.337.889	0	
b) Prestaciones de servicios	1.337.889	-	Rentas equivalentes alquiler año completo: 2,7 MME
5. Otros ingresos de explotación	2.176	0	
6. Gastos de personal	-19.768	0	
a) Sueldos, salarios y asimilados	(15.033)	-	
b) Cargas sociales	(4.735)	-	
7. Otros gastos de explotación	-6.775.806	-60.510	
a) Servicios exteriores	(6.029.568)	(60.510)	Provisión comisión éxito: 4,6 MME
b) Tributos	(745.356)	-	IVA no deducible + Impuestos financiación + IBI
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por oper	(883)	-	
8. Amortización del inmovilizado	-237.043	0	
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + i)	-5.692.552	-60.510	
12. Ingresos financieros	19	1	
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	19	1	
b2) En terceros	19	1	
13. Gastos financieros	-404.666	0	
b) Por deudas con terceros	(404.666)	-	Intereses equivalentes año completo: 890.000 €
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)	-404.647	1	
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	-6.097.199	-60.509	
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERA	-6.097.199	-60.509	
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)	-6.097.199	-60.509	

Optimum III Value Added Residential SOCIMI, s.a.
Private & Confidential

12





THE END

