



OPTIMUM RE SPAIN, SOCIMI

JUNTA DE ACCIONISTAS SHAREHOLDER'S MEETING

June 14th, 2017



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN – OPTIMUM RE, SOCIMI

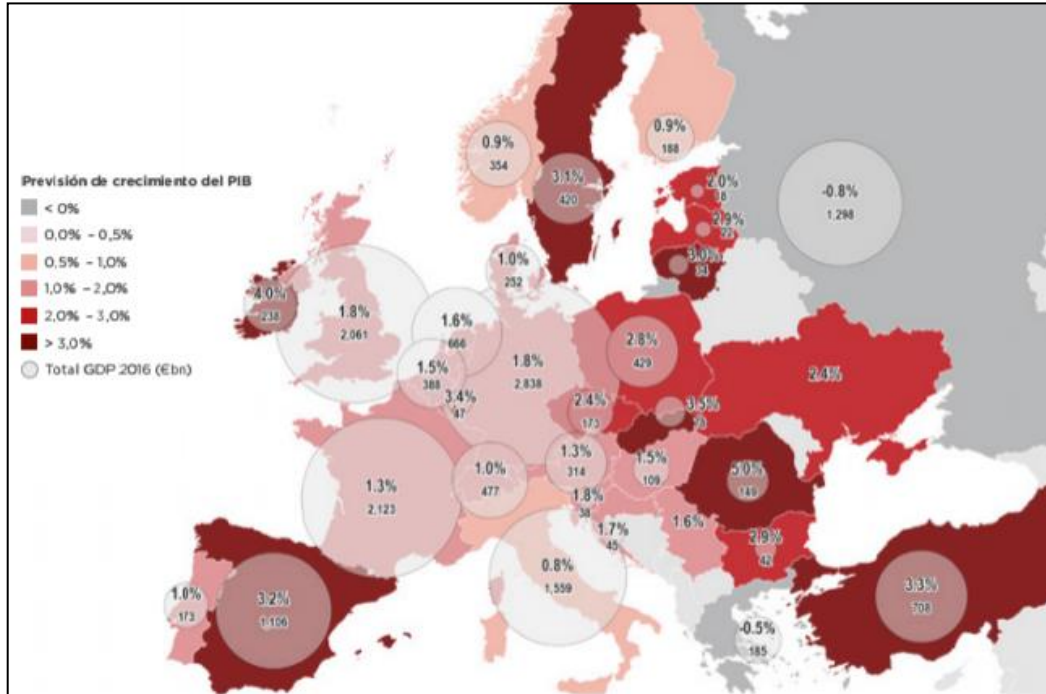
AGENDA

- 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 2016***
- 2. *Determinación del importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los administradores***
- 3. *Delegación de facultades***
- 4. *Lectura y aprobación, en su caso, del acta***

- 1. Examination and approval, as the case may be, of the financial statements, the conduct of management of the Company by the managing body, the directors' reports and the proposal of allocation of income for the year ended December 31, 2016*
- 2. Determination of the maximum amount of the annual remuneration of the directors as a whole*
- 3. Delegation of authorities*
- 4. Reading and approval, as the case may be, of the minutes*



2016 ENTORNO ECONOMICO – OPTIMUM RE, SOCIMI



España es el país que más crecimiento del PIB tiene en toda Europa. Si bien tiene todavía grandes problemas estructurales (Paro, déficit, etc...) la senda y las perspectivas ha cambiado de signo.

Madrid y Cataluña son las comunidades con mayores crecimientos de PIB y del sector residencial.

El interés inversor es muy elevado, tanto nacional como internacional.

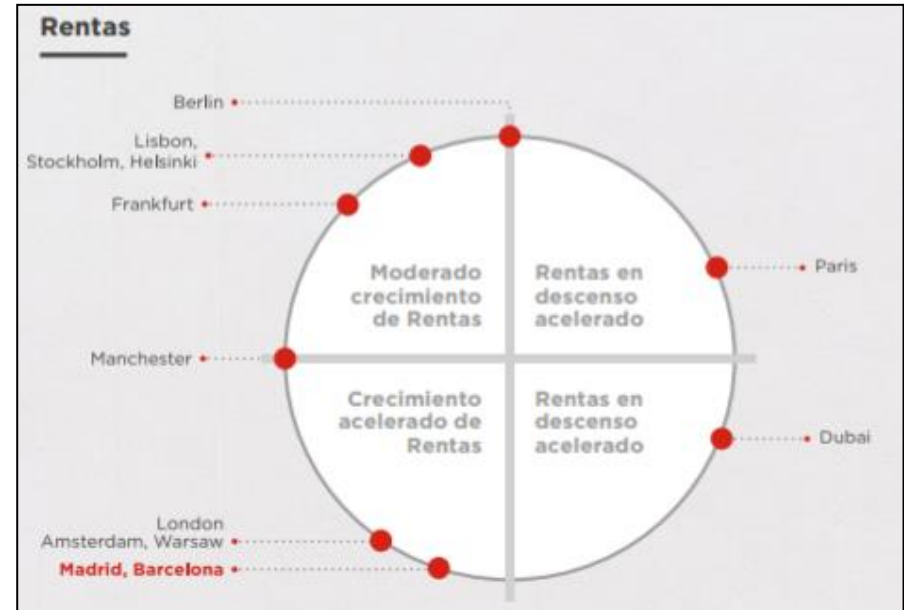
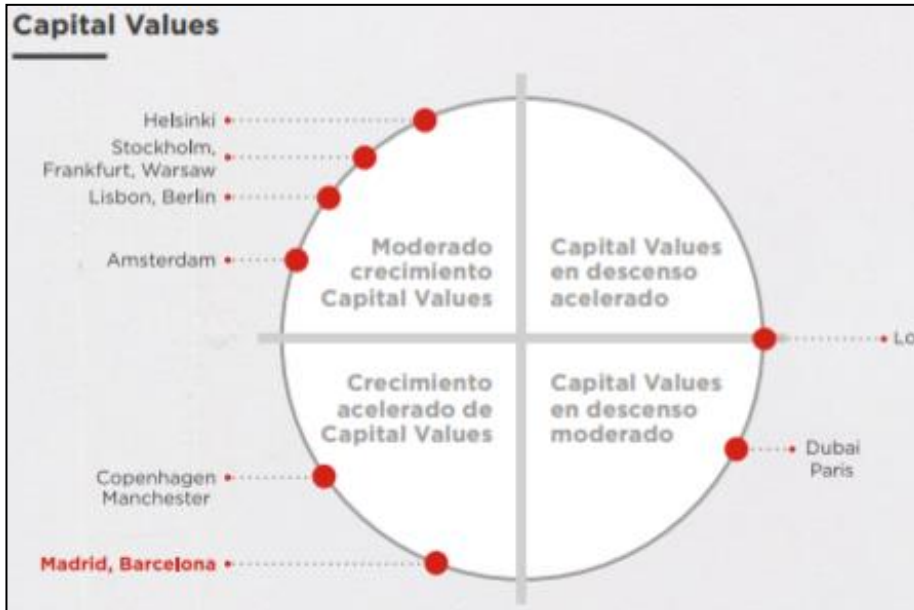
INDICADORES	2015	2016 (F)
PIB var. Anual (%)	3,2	3,2
Consumo privado var. Anual (%)	3,1	3,3
Empleo (%)	3,0	2,7

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PIB 2015	PREVISIÓN PIB 2016
Comunidad De Madrid	3,4	3,8
Comunidad Valenciana	3,6	3,4
Andalucía	3,1	3,2
Cataluña	3,3	3,2

Fuente: JLL informe mercado residencial Nov 16



2016 MARKET UPDATE – OPTIMUM RE, SOCIMI



El sector residencial de **Madrid y Barcelona** está experimentando **crecimientos acelerados en rentas y en valor patrimonial** tras el periodo de crisis 2007 – 2014 como consecuencia de lo siguiente:

- ✓ **Inexistencia de inversiones alternativas comparables.**
- ✓ Los **bajos tipos de interés** hacen que gran parte del flujo inversor se derive hacia activos inmobiliarios en rentas.
- ✓ **La falta de stock** de vivienda en el centro de ambas ciudades unido **al incremento acusado de la demanda**, tanto internacional como nacional.
- ✓ Incremento de la **financiación hipotecaria.**

Fuente: JLL informe mercado residencial Nov 16

OPTIMUM RE SPAIN, SOCIMI – PORTFOLIO JUNE 2017

	Street	District	City	Total m2	Purchase Price	€/m ²	Book Value 2016	€/m ²	OFFICIAL 2016 CLOSE	@ €/m ²	vs purchas	2016 ESTIMATED	@ Unit €/m ²	vs purchas	Leverage
1	Carme 23	Ramblas	Barcelona	1.573	2.400.000	1.526	2.546.384	1.619	3.190.000	2.028	33%	5.689.541	3.617	137%	1.250.000
2	Carme 106	Raval	Barcelona	2.789	3.500.000	1.255	3.700.226	1.327	4.560.000	1.635	30%	8.811.913	3.160	152%	1.850.000
3	St Pau 17	Ramblas	Barcelona	1.788	2.000.000	1.119	2.132.152	1.192	3.160.000	1.767	58%	5.721.792	3.200	186%	1.000.000
4	Maçanet 6	Borne	Barcelona	796	1.885.000	2.368	2.186.109	2.746	3.255.000	4.089	73%	3.581.865	4.500	90%	1.200.000
5	Gran Via 625	Eixample	Barcelona	3.511	7.000.000	1.994	7.420.703	2.114	8.775.000	2.500	25%	15.797.655	4.500	126%	3.500.000
6	Boqueria 1	Ramblas	Barcelona	1.778	4.350.000	2.447	4.627.657	2.603	4.500.000	2.531	3%	7.110.520	4.000	63%	1.700.000
7	Casanova 57	Eixample	Barcelona	3.822	7.500.000	1.962	7.903.517	2.068	10.090.000	2.640	35%	14.350.333	3.755	91%	4.500.000
8	Pau Claris 126	Eixample	Barcelona	1.576	4.500.000	2.855	4.737.950	3.006	6.400.000	4.060	42%	9.075.392	5.757	102%	2.250.000
9	Consell de Cent 403	Eixample	Barcelona	1.988	4.500.000	2.264	4.739.666	2.384	6.000.000	3.018	33%	8.945.460	4.500	99%	2.100.000
10	Tallers 55	Gotic	Barcelona	1.894	3.375.000	1.782	3.582.389	1.892	4.040.000	2.134	20%	7.574.240	4.000	124%	1.650.000
11	Princesa 19	Borne	Barcelona	1.897	6.110.000	3.221	6.457.071	3.404	5.810.000	3.063	-5%	8.536.275	4.500	40%	2.500.000
12	Sant Climent 5	Raval	Barcelona	719	1.400.000	1.946	1.482.137	2.061	1.315.000	1.828	-6%	2.013.984	2.800	44%	Pending
13	Avinyo 37	Gotic	Barcelona	2.452	6.100.000	2.488	6.468.584	2.638	6.430.000	2.622	5%	11.035.035	4.500	81%	2.900.000
14	Regomir 11	Gotic	Barcelona	2.580	6.750.000	2.616	7.089.019	2.748	8.290.000	3.213	23%	11.610.000	4.500	72%	3.375.000
15	San Bernardino 8	Gran Vía	Madrid	2.225	2.400.000	1.079	2.663.489	1.197	3.640.000	1.636	52%	7.387.730	3.320	208%	1.200.000
TOTAL PORTFOLIO CLOSE 2016 :				31.387	63.770.000	2.032	67.737.052	2.158	79.455.000	2.531	25%	127.241.736	3.617	100%	30.975.000

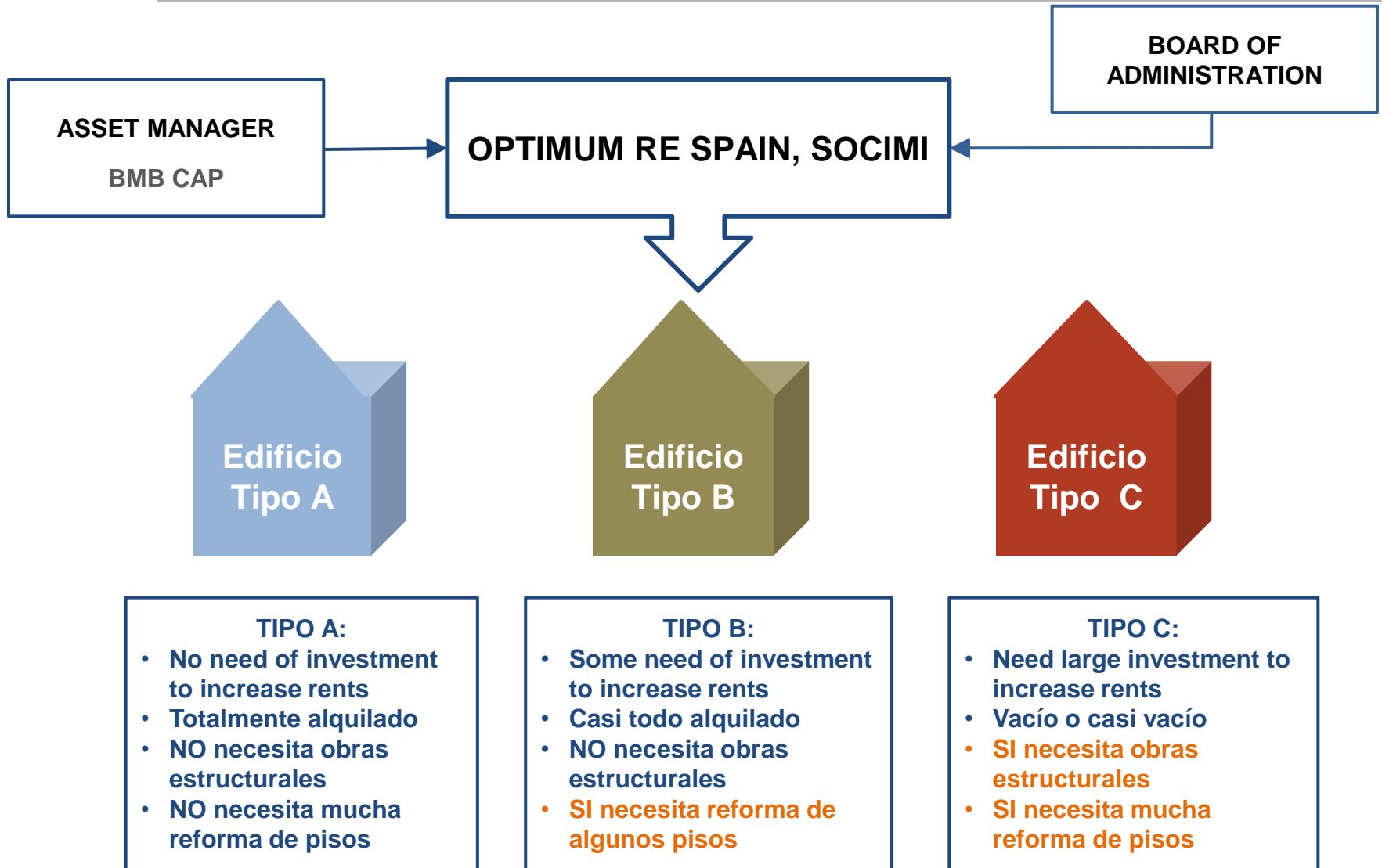
Last properties semi-secured:

16	Girona/Aragó 317	Eixample	Barcelona	825	2.000.000	2.424						3.712.500	4.500	86%	Not leveraged
17	Cartagena 211	Eixample	Barcelona	837	1.815.000	2.168						2.929.500	3.500	61%	Not leveraged
18	Napoles 206 /Diagona	Eixample	Barcelona	1.091	2.825.000	2.589						4.364.000	4.000	54%	Not leveraged
TOTAL PORTFOLIO 2017 :				34.140	70.410.000	2.062						138.247.736	4.049	96%	





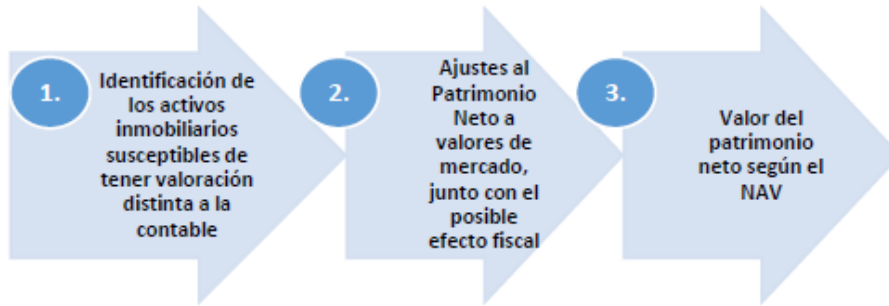
PORTFOLIO MANAGEMENT – OPTIMUM RE SPAIN, SOCIMI





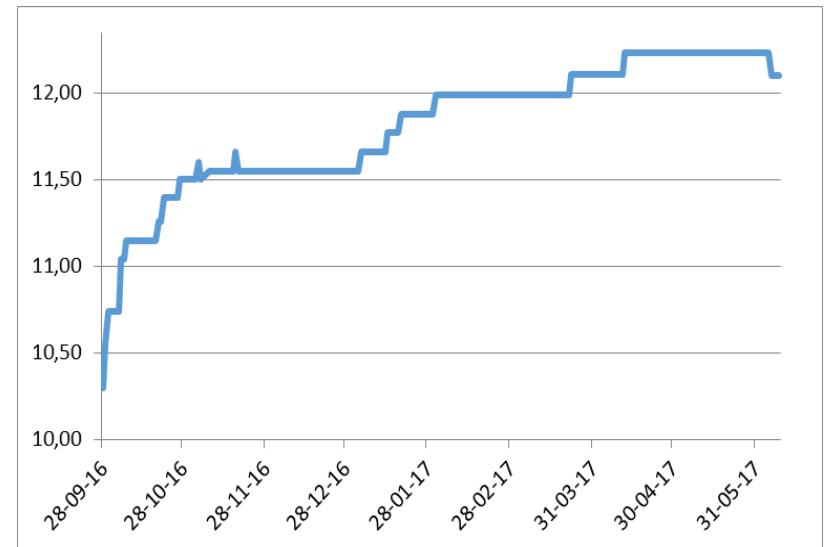
2016 CLOSE NAV – OPTIMUM RE, SOCIMI

La valoración se determina en base a la siguiente secuencia:



OPTIMUM RE VALUE CLOSE 2016	
Previous NAV	47.730.003,00 €
P/L	12.059.135,09 €
Taxes on PL	0,00 €
P/L after tax	12.059.135,09 €
2016 NAV	59.789.138,09 €
NAV %	19,58%
Portfolio Increase	25%

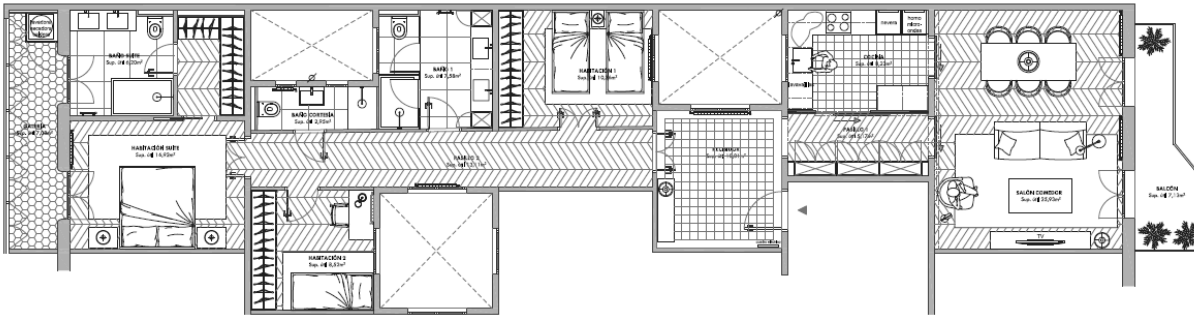
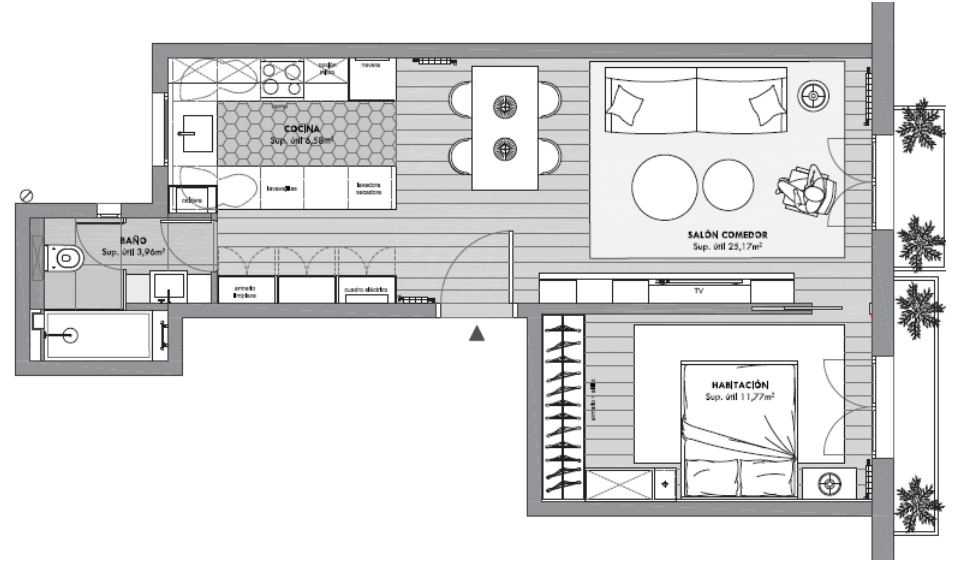
Inmueble	RISCs	Valor Contable	Diferencia Bruta
Casanova, 55-57	10.090.000 €	7.850.534,14 €	2.239.465,86 €
Massanet, 6	3.255.000 €	2.150.509,79 €	1.104.490,21 €
Boqueria, 1	4.500.000 €	4.588.987,25 €	-88.987,25 €
Sant Pau, 17	3.160.000 €	2.117.256,93 €	1.042.743,07 €
Carme, 106	4.560.000 €	3.673.545,32 €	886.454,68 €
Carme, 23	3.190.000 €	2.524.161,71 €	665.838,29 €
Gran Vía de les Corts Catalanes, 625	8.775.000 €	7.361.378,60 €	1.413.621,40 €
Consell de Cent, 403	6.000.000 €	4.720.006,88 €	1.279.993,12 €
Pau Clarís, 126	6.400.000 €	4.722.151,72 €	1.677.848,28 €
Princesa, 19	5.810.000 €	6.448.515,58 €	-638.515,58 €
Sant Climent, 5	1.315.000 €	1.473.001,33 €	-158.001,33 €
Avinyo, 37	6.430.000 €	6.450.975,18 €	-20.975,18 €
Ragomir, 11	8.290.000 €	7.082.393,07 €	1.207.606,93 €
San Bernardino, 8	3.640.000 €	2.658.816,03 €	981.183,97 €
Tallers, 55	4.040.000 €	3.573.631,38 €	466.368,62 €
	79.455.000 €	67.395.864,91 €	12.059.135,09 €





OPTIMUM RE SPAIN, SOCIMI – REFURBISHING UNITS

Pau Clarís 126 & Consell de Cent 403, Barcelona: two sample flats





OPTIMUM RE SPAIN, SOCIMI – REFURBISHING ASSETS

PROPERTY 6.-

PURCHASE PRICE €	4,350,000
Purchase €/m ²	2,670
Residential m ²	1,311
Commercial m ²	
Total m ²	1,629

BOQUERIA 1, BARCELONA

✓ PROPUESTA ALQUILER TOTAL

Objetivo:

- ✓ Cumplimiento condiciones Socimi sin invertir
- ✓ Proyecto 2017
- Inicio Obras 2019
- Venta por unidades 2020



PROPERTY 12.- SANT CLIMENT 5, BARCELONA

PURCHASE PRICE €	1,400,000
Purchase €/m ²	1,858
Residential m ²	620
Commercial m ²	134
Total m ²	754

✓ PROPUESTA REFORMA RÁPIDA Y ALQUILER

Proyecto y plazos Estimados:

- ✓ Proyecto 2016
- ✓ Obras 2017
- Alquiler 2018 – 2021
- Venta 2021





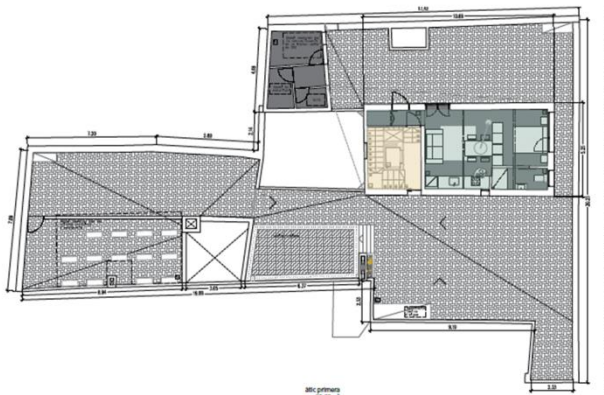
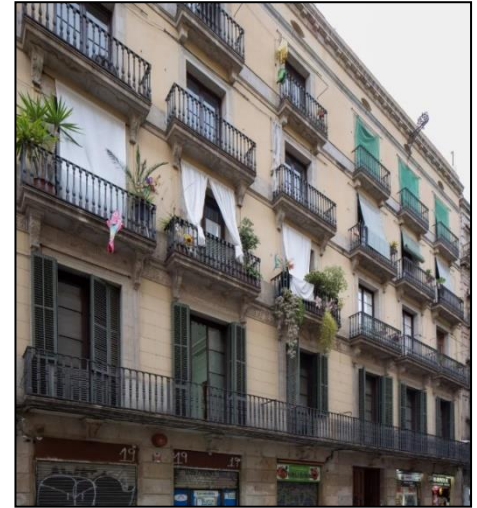
OPTIMUM RE SPAIN, SOCIMI – REFURBISHING ASSETS

PROPERTY 11.- PRINCESA 19, BARCELONA

PURCHASE PRICE €	6,141,000
Purchase €/m ²	3,364
Residential m ²	1,479
Commercial m ²	347
Total m ²	1,826

SCHEDULE:

- ✓ Proyecto Ejecutivo: Mayo 17
- ✓ Licitación: Mayo – Julio 17
- Licencia de obras: Julio 17
- Obras: Q3 17 – Q2 18
- Venta pisos: 2021



planta àtic
planta general



principal primera
sua. 102,70 m²
sc. 125,60 m²

principal segona
sua. 70,80 m²
sc. 88,85 m²

principal tercera
sua. 106,30 m²
sc. 125,90 m²

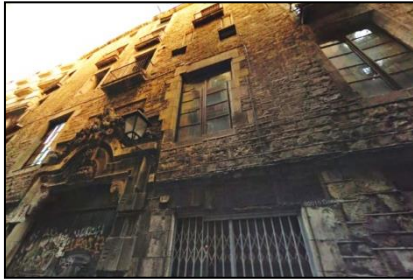
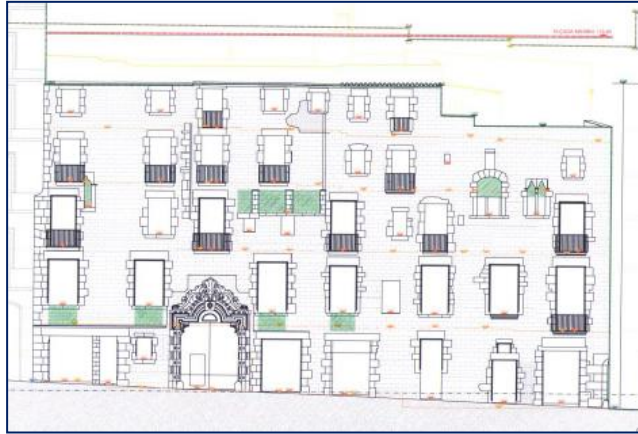
planta principal
zones comunes sc. 17,92 m²



OPTIMUM RE SPAIN, SOCIMI – REFURBISHING ASSETS

PROPERTY 14.- REGOMIR 11, BARCELONA

PURCHASE PRICE €	6,800,000
Purchase €/m ²	2,375
Residential m ²	1,889
Commercial m ²	977
Total m ²	2,866



ARQUITECTO: Carles Casablanca.

- ✓ Especialista en proyectos de rehabilitación Barrio Gótico y profesor universitario.
- ✓ Gran know-how relaciones con Ayuntamiento.

SUMMARY:

1. Aprovechamiento estructura actual. Reducción costes de obra.
2. Maximización m² residenciales. M² comerciales sólo si no hay opción.
3. Pisos pequeños para target cliente internacional “*pied a terre*” y nacional (pareja +1)
4. Pisos modernos conviviendo con elementos clásicos. Aprovechamiento elementos clásicos del Palacio.
5. Crear valor con luz natural al tratarse de edificio casi a 4 vientos.

SCHEDULE:

Proyecto y licencia	2017	Obras	2018
Alquiler	2019-2021	Ventas	2022

OPTIMUM RE SPAIN, SOCIMI – P&L ACCOUNT



P&L OPTIMUM RE SPAIN	2015	2016	2017E	Real Apr-17	Budget Apr-17	Dev. Apr-17
Net Sales	196.606	1.429.573	1.853.521	622.652	617.840	4.812
Business expenses	-185.423	-968.895	-1.522.903	-468.277	-478.798	10.521
Accounting and Stock Exchange	-1.868	-244.185	-211.565	-71.267	-62.418	-8.849
Administration costs	-187.292	-1.213.079	-1.734.468	-539.544	-541.216	1.672
Operating costs	-168.064	-98.984	-157.019	-15.864	-33.000	17.136
Maintenance costs	-25.286	-182.896	-240.257	-57.665	-75.086	17.420
Non Deductible taxes	0	0	-260.000	-82.752	-86.667	3.915
Non-pay tenant losses	0	0	-29.559	0	-9.853	9.853
Building expenses	-193.350	-281.881	-686.835	-156.280	-204.605	48.325
EBITDA	-184.036	-65.387	-567.781	-73.172	-127.981	54.809
Net Financial cost	-35.717	-402.890	-638.029	-195.318	-207.676	12.359
Net Operating Income	-219.753	-468.277	-1.205.810	-268.489	-335.657	67.168
Refurbishment	0	0	0	0	0	0
Depreciation	-36.874	-304.313	-438.543	-135.181	-135.181	0
Sale building profit	0	0	0	0	0	0
Taxes	-6.120	-878.507	-343.686	-69.182	-85.922	16.740
Extraordinary result	0	8.441	0	0	0	0
TOTAL P&L	-262.747	-1.642.656	-1.988.040	-472.852	-556.760	83.908
Loan amortization	-79.046	-391.113	-465.391	-154.913	-154.913	0
Depreciation	36.874	304.313	438.543	135.181	135.181	0
Total cash flow	-304.920	-1.729.456	-2.014.887	-492.584	-576.492	83.908



OPTIMUM RE SPAIN, SOCIMI – BALANCE SHEET

BALANCE SHEET OPTIMUM RE SPAIN	2015	2016	Apr-17
Land & Building	24.190.643	67.431.865	67.366.623
Tangible Assets	24.190.643	67.431.865	67.366.623
Accounts receivable	58.659	243.593	318.207
Taxes receivable	110.963	260.075	292.213
Deposits receivable	34.192	257.248	259.441
Treasury	12.768.629	7.993.087	9.755.348
Other assets	0	345.798	313.314
TOTAL ASSETS	37.163.086	76.531.666	78.305.146

BALANCE SHEET OPTIMUM RE SPAIN	2015	2016	Apr-17
Capital	32.690.000	50.000.000	50.000.000
Acumulated profit & loss	-262.747	-1.642.656	-472.852
Retained earnings	-18.796	-281.543	-1.924.199
Equity	32.408.457	48.075.801	47.602.949
Accruals	95.273	114.863	750
Debts	4.670.954	28.004.840	30.348.747
Accounts payable	-69.434	31.578	46.783
Taxes payable	1.554	20.251	16.614
Deposits payable	56.283	284.334	289.304
Other liabilities	0	0	0
Liabilities	4.754.630	28.455.866	30.702.198
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	37.163.086	76.531.666	78.305.146