

## Optimum RE Spain SOCIMI, SA

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A. (en adelante, "**Optimum**", 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 3.301.150 acciones, representativas del 66,02% del capital social (incluida la autocartera, esto es, 26.650 acciones representativas del 0,53% 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 hecho relevante de fecha 11 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.

Las cuentas anuales, el informe de gestión, así como la propuesta de aplicación del resultado aprobados pueden consultarse en el informe financiero anual 2017 publicado en la página web del MAB.

2. Refundición de los estatutos sociales de la Sociedad, al objeto de que queden incorporados en un solo instrumento público.
3. Ratificación de la modificación de la Comisión de Éxito de la Sociedad
4. Determinación del importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los administradores durante el ejercicio social 2018, que ascenderá a cero (o) euros.
5. 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 la elevación a

público de los acuerdos adoptados y la realización de gestiones necesarias para la ejecución y buen fin de los mismos.

6. Lectura y aprobación, en su caso, del acta.

Se adjunta, asimismo, presentación relativa a la Sociedad proyectada en la mencionada Junta General Ordinaria.

Atentamente,

Optimum RE Spain SOCIMI, S.A.

D. Josep Borrell

Presidente y Consejero Delegado

Barcelona, 13 de junio de 2018



# OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI

SHAREHOLDERS MEETING  
JUNTA DE ACCIONISTAS  
June 12<sup>th</sup>, 2018

## AGENDA



### ORDEN DEL DÍA

1. Censura de la gestión social, examen y aprobación, en su caso, de las CCAA y del informe de gestión de la Sociedad, así como de la propuesta de aplicación del resultado, todos ellos correspondientes al ejercicio social 2017
2. Refundición de los estatutos sociales de la Sociedad, al objeto de que queden incorporados en un solo instrumento público.
3. Ratificación de la modificación de la Comisión de Éxito de la Sociedad
4. Determinación remuneración anual máxima de los administradores
5. Delegación de facultades
6. Lectura y aprobación, en su caso, del acta

### AGENDA

1. *Examination and approval of the financial statements, the conduct of management of the Company by the managing body, the directors' reports and the proposal of Income allocation for the year ended Dec 31<sup>st</sup>, 2017*
2. *Consolidation of the Company's By-Laws, in order to be incorporated into a single public instrument*
3. *Ratification of the amendment of the Company's Success Fee*
4. *Determination of the maximum amount of the annual remuneration of the directors as a whole*
5. *Delegation of authorities*
6. *Reading and approval, as the case may be, of the minutes*

2

# OPTIMUM RE BYLAWS



## Consolidation of the Company's By-Laws

### MODIFIED ARTICLES SINCE INCEPTION:

- ✓ Artículo 1º de los estatutos sociales: denominación social.
- ✓ Artículo 4º de los estatutos sociales: domicilio social.
- ✓ Artículo 5º de los estatutos sociales: capital social.
- ✓ Artículo 6º de los estatutos: forma de representación de las acciones -> anotaciones en cuenta.
- ✓ Artículo 7º: régimen de transmisibilidad de las acciones (libre) y cambios de control (+50% OPA).
- ✓ Inclusión del artículo 7º.bis: comunicación participaciones significativas y pactos parasociales (+5% y 1% Consejo).
- ✓ Inclusión del artículo 7º.ter: regulación exclusión de negociación de las acciones en el MAB.
- ✓ Inclusión del artículo 7º.quáter: prestaciones accesorias aparejadas a las acciones (+5% comunicar en 5 días).
- ✓ Artículo 12º: obligación de convocar la junta general de accionistas. Consejo -> registrador mercantil
- ✓ Artículo 15º: régimen de asistencia y representación en la junta general de accionistas. Mínimo 0,1% acciones
- ✓ Artículo 18º: régimen de adopción de los acuerdos en la junta general de accionistas. Ordinaria -> Simple
- ✓ Artículo 20º: forma y composición del órgano de administración.
- ✓ Artículo 23º: funcionamiento del consejo de administración.
- ✓ Artículo 28º: régimen de aplicación del resultado obtenido por la Sociedad.
- ✓ Inclusión del artículo 28º bis: reglas especiales para la distribución de dividendos entre los accionistas.
- ✓ Anexo 5.1. punto 2 del Contrato de Prestación de Servicios de Gestión: modificación del texto de la Comisión de Éxito.

## Ratification of the amendment of the Company's Success Fee

## Determination of the maximum amount of the annual remuneration of the Directors as a whole

3

# MARKET UPDATE



# RE MARKET SPAIN 2017



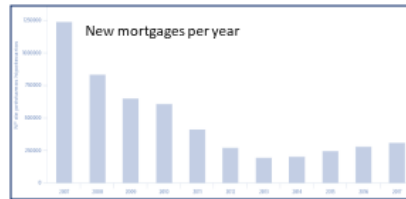
**Price:** The m<sup>2</sup> value of second-hand house prices soared

- ✓ Spain m<sup>2</sup> : +5.1% (+9.4% in Q1 2018)
- ✓ Transactions: +14.6% (total 444,000)
  - +2.0% 2014
  - +11.5% 2015
  - +14.0% 2016
- ✓ New Mortgages: +9.7%



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

- ✓ New mortgage 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, Tinsa and FOTOCASA

5

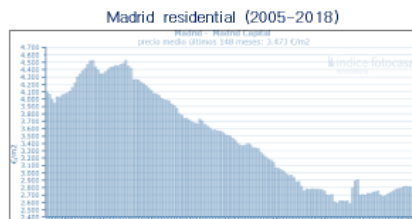
# 2017 RESIDENTIAL BCN & MADRID



**Price trend:** During 2017 the m<sup>2</sup> value of second-hand house prices increased

- ✓ Barcelona: +10.5% (Q1 2018+7.3% inter annual)
- ✓ Madrid: +6.5% (+15.5% inter annual)

AVERAGE Q1 2018		
CITY CENTER	RESIDENTIAL PRICE €/m <sup>2</sup>	RENT PRICE €/m <sup>2</sup>
BARCELONA	4.200	17,5
MADRID	3.600	15,5
LISBON	3.500	15,2
BERLIN	4.500	17,1
LONDON	15.000	50,5
MILAN	7.500	23,5
STOCKHOLM	9.000	26,1



Source: INE, Sociedad de Tasación, Tinsa and FOTOCASA

6

# RE MARKET TREND



## Market movers:

- ✓ Improvement of the Economy
- ✓ Employment on the rise
- ✓ Consolidation of Mortgage Market
- ✓ Lack of refurbished units in good location
- ✓ Lower Mortgage margins
- ✓ Funds into Residential Market with size



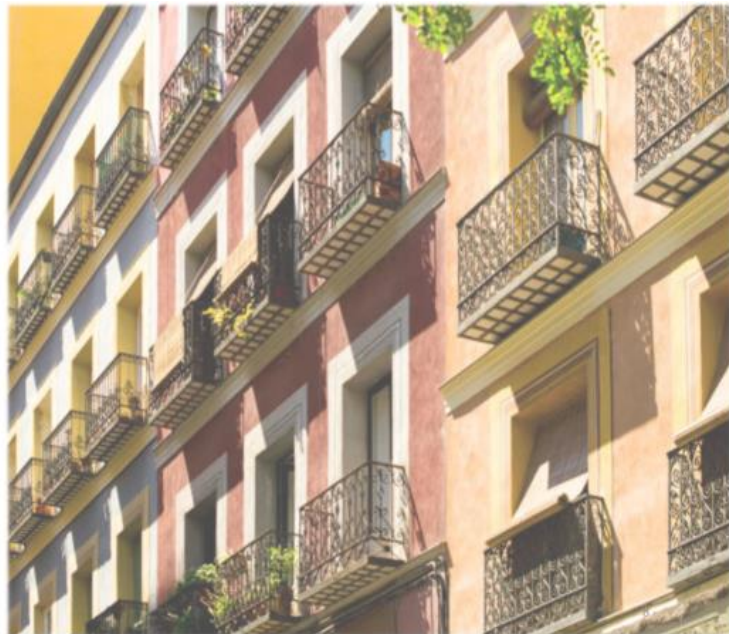
## Far from boom period?

- In the 2007 pick we saw 800,000 transactions and 120,000 mortgages per month, versus
- In 2017 we saw 444,000 transactions and 25,000 mortgages per month
- The medium value of residential is 38% below the maximums of 2007
- Before previous pick, market had been increasing for 11 years with the last 6yrs at 2 digit growth

Source: INE, Sociedad de Tasación, Tinsa and FOTOCASA

7

## PORTFOLIO UPDATE



# PORTFOLIO KEY FACTS



OPTIMUM RE SPAIN				
NÚMERO EDIFICIOS <b>16</b>	VALORACION RICS <b>90.14 M€</b>	RENTA ANUAL <b>1.9 M€</b>	AUMENTO RENTA <b>+30%</b>	NAV <b>+33%</b>



TOTAL m <sup>2</sup>	<b>34.351 m<sup>2</sup></b>
UNITS	<b>&gt;263</b>
AVERAGE PRICE	<b>2.157 €/m<sup>2</sup></b>
LOCATION	<b>93% BCN 7% MADRID</b>

+ Calle San Bernardino 8, Madrid

9

# ORE DEC 2017 NAV



OPTIMUM RE SPAIN												
PORTFOLIO	ASSET VALUE INCREASE		NAV DEC 2017		NAV		IFR					
<b>90.14 M€</b>	<b>20.77 M€</b>		<b>66.34 M€</b>		<b>+33%</b>		<b>+14.28%</b>					
Street	m <sup>2</sup> v0	m <sup>2</sup> v1	Purchase Price	€/m <sup>2</sup>	Book Value Dec17	€/m <sup>2</sup>	NAV DEC 2017	€/m <sup>2</sup>	vs 0	vs 2016	P/L vs Book Value	P/L vs Purchase
1 Carme 23	1.418	1.418	2.400.000	1.693	2.510.598	1.771	3.605.000	2.542	50%	13%	1.094.402	1.205.000
2 Carme 106	2.646	2.788	3.500.000	1.255	3.654.925	1.311	4.910.000	1.761	40%	8%	1.255.075	1.410.000
3 St Pau 17	1.539	1.638	2.000.000	1.221	2.106.862	1.286	3.345.000	2.042	67%	6%	1.238.138	1.345.000
4 Maçanet 6	789	751	1.885.000	2.511	2.121.890	2.827	3.390.000	4.517	80%	4%	1.268.110	1.505.000
5 Gran Via 625	3.431	3.374	7.000.000	2.074	7.310.024	2.166	10.520.000	3.118	50%	20%	3.209.976	3.520.000
6 Boqueria 1	1.629	1.600	4.350.000	2.719	4.551.425	2.845	4.690.000	2.931	8%	4%	138.575	340.000
7 Casanova 57	3.558	3.386	7.500.000	2.215	7.784.656	2.302	11.040.000	3.260	47%	9%	2.245.344	3.540.000
8 Pau Claris 126	1.543	1.403	4.500.000	3.208	4.719.459	3.365	6.845.000	4.880	52%	7%	2.125.541	2.345.000
9 Consell de Cent 403	1.877	1.873	4.500.000	2.402	4.790.722	2.557	6.800.000	3.630	51%	13%	2.009.278	2.300.000
10 Tallers 55	1.753	1.773	3.375.000	1.904	3.553.031	2.004	4.645.000	2.620	38%	15%	1.091.969	1.270.000
11 Princesa 19	1.826	1.725	6.110.000	3.543	6.588.265	3.820	6.520.000	3.781	7%	12%	-68.265	410.000
12 Sant Climent 5	754	719	1.400.000	1.946	1.572.511	2.186	1.640.915	2.281	17%	25%	68.404	240.915
13 Avinyo 37	2.199	2.314	6.100.000	2.636	6.406.996	2.769	6.905.000	2.984	13%	7%	498.004	805.000
14 Cartagena 211	837	837	1.815.000	2.168	1.915.172	2.288	2.575.000	3.076	42%	-	659.828	760.000
15 Regomir 11	2.866	2.995	6.750.000	2.254	7.124.966	2.379	8.715.000	2.910	29%	5%	1.590.034	1.965.000
16 San Bernardino 8	1.861	1.862	2.500.000	1.343	2.647.304	1.422	4.000.000	2.149	60%	10%	1.352.696	1.500.000
	<b>30.526</b>	<b>30.453</b>	<b>65.685.000</b>	<b>2.157</b>	<b>69.368.804</b>	<b>2.278</b>	<b>90.145.915</b>	<b>2.960</b>	<b>37%</b>	<b>13%</b>	<b>20.777.111</b>	<b>24.460.915</b>

OPTIMUM RE SPAIN CLOSE 2017	
Stockholder's Equity	<b>45.563.120,00 €</b>
Asset value increase	<b>20.777.110,57 €</b>
Taxes on PL	<b>0,00 €</b>
P/L after tax	<b>20.777.110,57 €</b>
<b>NAV DEC 2017:</b>	<b>66.340.230,57 €</b>
<b>NAV %:</b>	<b>+ 33,00%</b>
<b>Portfolio Increase:</b>	<b>+ 37,00%</b>
<b>IRR DEC 2017:</b>	<b>+ 14,28%</b>



10

# REFURBISHMENT UNIT- BEFORE

CONSELL DE CENT 403. 1<sup>er</sup>ª, BARCELONA



Costes y rentabilidad estimada	
Precio de compra	-208.000,00
Costes de compra	-11.000,00
<b>Obras hard &amp; soft</b>	<b>-167.750,00</b>
Obras comunes	-33.000,00
Division horizontal	-6.600,00
Rentas	72.000,00
Gastos de mantenimiento	-15.000,00
Financiación	-7.280,00
Gastos de venta	-39.857,95
<b>Total coste y rentas</b>	<b>-416.487,95</b>
<b>Precio de venta</b>	<b>797.159,09</b>
<b>Beneficio</b>	<b>380.671,14</b>
<b>Equity</b>	<b>116.800,00</b>
ROA	91,40%
ROE	325,92%

# REFURBISHMENT UNIT -AFTER



FINAL COSTS OF REFURBISHMENT:	
• Capex Hard & Soft:	145.698 €
• Common Areas:	@15.000 €



12



# REFURBISHMENT UNIT



## PAU CLARIS 126, BARCELONA

- ✓ Beginning refurbishment: Feb 2018
- Estimated end refurbishment: Jun 2018
- ✓ Cost purchase: 200,000€
- Budget refurbishment: 75,000€
- Expected rents: 15,000yr
- Expected selling price: 400,000€



13

# REFURBISHMENT BUILDING



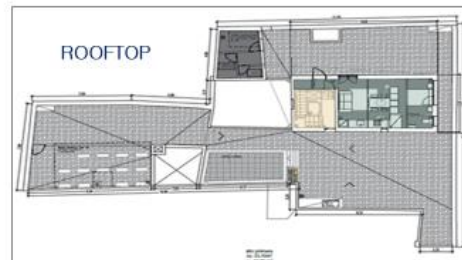
## PRINCESA 19, BARCELONA

- ✓ Building to be fully refurbished
- ✓ Budget awarded to Cardoner Architect : 1.938.000 € (Budget 1.941.000 €)
- ✓ Technical fees & licenses: 212.000 €

PURCHASE PRICE €	6,110,000
Purchase €/m²	3,543
Residential m²	1,479
Commercial m²	347
Total m²	1,826

### SCHEDULE:

- ✓ Executive Project: May 17
- ✓ License: Oct 17
- ✓ Refurbishment: Q1 18 - Q1 19
- Sale Flats: 2021



14

# REFURBISHMENT BUILDING



## REGOMIR 11, BARCELONA

- ✓ Building to be fully refurbished
- ✓ Architect: Carles Casablanca
- ✓ City Council communicates the need to make a special plan to consolidate desired increase of m<sup>2</sup> built
- ✓ Puts pressure on maintaining retail in Regomir St.
- ✓ Pointed out possible visit regime of Roman thermal baths
- ✓ Positive about opening windows in Patio Llimoners façade and buildability increase

### SCHEDULE:

- ✓ Project: 2017
- ✓ Special Plan (new requirement): 2018
  - o License: Q2 2019
  - o Refurbishment: Q2 2019 - Q2 2020

<b>PURCHASE PRICE €</b>	<b>6,750,000</b>
Purchase €/m <sup>2</sup>	2,254
Residential m <sup>2</sup>	1,869
Commercial m <sup>2</sup>	977
Total m <sup>2</sup>	2,866



15

## PORTFOLIO FUTURE



# ASSET MANAGEMENT

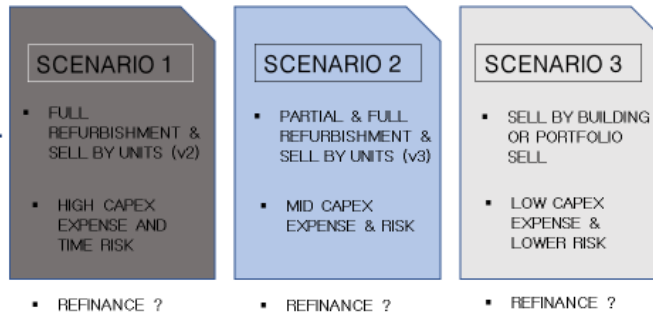


## STRATEGIES FOR THE FUTURE

We are at a decision taking moment which will define the future of the Socimi

### POSSIBLE EXIT SCENARIOS

- Sell per unit
- Sell by building or lot of buildings sale
- Sell whole portfolio
- Possible Refinancing



17

# ACCOUNTING CLOSE 2017



P&L OPTIMUM RE SPAIN	2016	2017E	Real Dic-17	Dev. Dic-17
<b>Net Sales</b>	1.429.573	1.901.507	1.918.065	16.558
Business expenses	-968.895	-2.134.794	-2.200.217	-65.423
Accounting and Stock Exchange	-244.185	-138.220	-149.403	-11.183
<b>Administration costs</b>	-1.213.079	-2.273.014	-2.349.620	-76.606
Operating costs	-98.984	-116.009	-58.085	57.924
Maintenance costs	-182.896	-214.660	-189.692	24.968
Non Deductible taxes	0	-267.132	-235.419	31.693
Non-pay tenant losses	0	-20.652	-24.962	4.689
<b>Building expenses</b>	-281.881	-627.433	-508.158	119.275
<b>EBITDA</b>	-65.387	-998.940	-939.713	59.227
Net Financial cost	-402.890	-574.656	-574.400	256
<b>Net Operating Income</b>	-468.277	-1.573.596	-1.514.113	59.483
Refurbishment	0	-18.296	-18.776	-480
Depreciation	-304.313	-418.234	-417.202	1.031
Sale building profit	0	0	0	0
Taxes	-878.507	-284.242	-243.895	40.347
Extraordinary result	8.441	13.386	9.055	-4.331
<b>TOTAL P&amp;L</b>	-1.642.656	-2.280.982	-2.184.931	96.050
Loan amortization	-391.113	-464.883	-232.381	232.502
Depreciation	304.313	418.234	417.202	-1.031
<b>Total cash flow</b>	-1.729.456	-2.327.631	-2.000.110	327.521

BALANCE SHEET OPTIMUM RE SPAIN	2016	dic-17
Land & Building	67.431.865	69.368.804
<b>Tangible Assets</b>	<b>67.431.865</b>	<b>69.368.804</b>
Accounts receivable	243.593	154.522
Taxes receivable	260.075	298.580
Deposits receivable	257.248	277.594
Treasury	7.993.087	6.630.457
Other assets	345.798	327.750
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>76.531.666</b>	<b>77.057.709</b>

BALANCE SHEET OPTIMUM RE SPAIN	2016	dic-17
Capital	50.000.000	50.000.000
Accumulated profit & loss	-1.642.656	-2.184.931
Retained earnings	-281.543	-1.924.199
<b>Equity</b>	<b>48.075.801</b>	<b>45.890.870</b>
Accruals	114.863	769.725
Debts	28.004.840	30.039.509
Accounts payable	31.578	39.112
Taxes payable	20.251	5.553
Deposits payable	284.334	312.941
Other liabilities	0	0
<b>Liabilities</b>	<b>28.455.866</b>	<b>31.166.839</b>
<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	<b>76.531.666</b>	<b>77.057.709</b>

18