

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 6/2018 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 12.00 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 3.062.250 acciones, representativas del 61,242% 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 9 de mayo de 2019, 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 2018.

Las cuentas anuales, el informe de gestión, así como la propuesta de aplicación del resultado aprobado pueden consultarse en el informe financiero anual 2018 publicado en la página web del MAB.

2. Determinación del importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los administradores durante el ejercicio social 2019, que ascenderá a cero (o) euros.
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 la elevación a público de los acuerdos adoptados y la realización de gestiones necesarias para la ejecución y buen fin de los mismos.
4. 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 2019

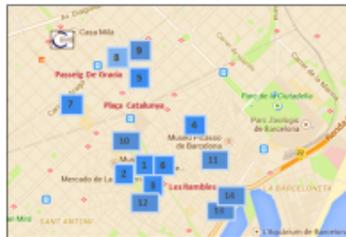


AGENDA

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 2018.
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

AGENDA

1. *Examination and approval of the Financial Statements, the management of the Company and the proposal of Income Allocation for the year ended Dec 31st, 2018*
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*



MARKET UPDATE



MERCADO Residencial



Realidades del mercado inmobiliario

- **Incertidumbre política**
 - Barcelona: Colau (Modificación PGM, efecto llamada Okupas, Sindicat Llogateres...). Elecciones Municipales del pasado mayo.
 - Riesgo turbulencias económicas derivadas del proceso independentista.
 - Nuevo Decreto Ley 9/2019 de 21 de mayo (en vigor pero en fase de convalidación) para contención de rentas arrendaticias.
 - España: ley tributación Socimis, alquiler 7 años,...
- **Fondos largo-placistas ven rentas demasiado bajas por lo anterior (ERV @ 4%)**
- **Fondos Value Add, apretan en todas las palancas de valor (también en el precio de compra)**
- **Cartera necesitada de Capex para optimizar**
- **Tendencia plana de precios moderada a corto-medio plazo**
- **Ley 24/2015 dictada por la Generalitat de Catalunya (dificulta el desahucio por impago)**

Realities of Barcelona's RE Market - Political turmoil

- LT Funds see ERV's are now too low
- Value Add Funds buy at discount on NAV
- Our portfolio needs @20M in capex
- Market does not foresee 5-Term increases
- New hyper-tenant-protection laws

El precio del alquiler frente al de la venta en las dos grandes capitales españolas



Las compras de vivienda caen en las ciudades más caras

Municipios	Compras en 2018, Unidades	Variación en %	Precio medio/m²
San Sebastián	2.228	-0,4	3.500,0
Álava	892	-25,8	3.377,4
Barcelona	15.128	-10,5	3.352,0
St. Cugat del Vallés (Barcelona)	1.128	10,5	3.231,1
Santa Eulalia del Río (Zaragoza)	508	-19,2	3.215,0
Madrid	44.122	-0,1	3.170,0
Ponente de Alarcón (Madrid)	965	15,4	3.091,4
Majadahonda (Madrid)	735	3,6	3.020,0
Puerto de Mallorca	5.703	-3,2	2.005,0
Sevilla	9.038	10,0	1.831,3
Málaga	7.676	9,2	1.626,7
Zaragoza	7.942	8,7	1.424,1
Vitoria	11.440	4,3	1.397,1
Madrid	4.065	10,4	1.022,0

Source: Ministerio de Fomento

RE PRICE and RENT Growth Barcelona and Madrid



Home prices

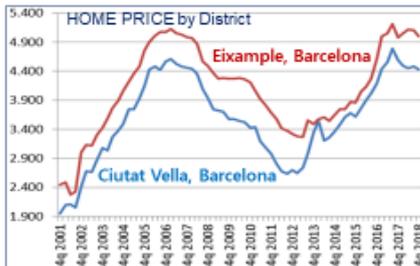
- Barcelona: Dropping since 2017
- Madrid: Steady growth

Rental Prices:

- Barcelona: Dropping since 2017
- Madrid: On the rise

Frenazo al alquiler y venta en Barcelona.

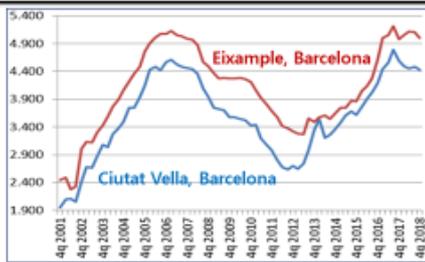
Alquiler 13,44 eu/m² (+0,4%/yoy) (-6,5% Ciutat Vella)
 Venta en 3.389 eu/m² (+1,4%/yoy) (-6% Ciutat Vella)



Datos: Asociación de promotores de Catalunya (Aproe), Tinsa, Fotocasa, Banco España

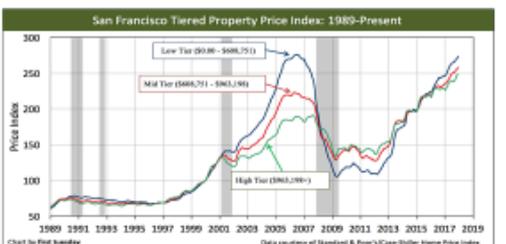
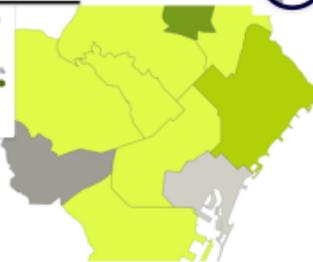
5

RESIDENTIAL MARKET PRICE TRENDS



Evolución interanual del precio de la vivienda usada en Barcelona

4Q 2018 VS 4Q 2017
 -6%
 12,2%
 Media Barcelona: 1,4%
 Fuente: Idealista



Datos: Asociación de promotores de Catalunya (Aproe), Tinsa, Fotocasa, Banco España

6

PORTFOLIO UPDATE



PORTFOLIO KEY FACTS Dec18



OPTIMUM RE SPAIN				
<p>NÚMERO EDIFICIOS</p> <p>16</p>	<p>VALORACIÓN RICS</p> <p>104.7 M€</p>	<p>RENTA ANUAL</p> <p>1.7 M€</p>	<p>AUMENTO RENTA</p> <p>+30%</p>	<p>NAV</p> <p>+52.73%</p>
<p>BARCELONA</p> <p>→ Calle San Bernardino 8, Madrid</p>	<p>TOTAL m² CC</p> <p>32,132 m²</p>	<p>UNITS</p> <p>>263</p>	<p>AVERAGE PRICE_€</p> <p>2,167 €/m²</p>	<p>LOCATION</p> <p>93% BCN 7% MADRID</p>

NAV OPTIMUM RE Dec 2018



OPTIMUM RE SPAIN - Dec 2018									
PORTFOLIO	GAV INCREASE	NAV DEC 2018	NAV						
104.77 M€	+34.84 M€	76.36 M€	+52.73%						
Street	m2 v1	Purchase Price	Book Value Dec18	€/m²	GAV Dec2018	€/m2 vs 0	% Book Value	% Purchase	
1 Carme 23	1.418	2.400.000	1.534.983	1.781	4.599.000	3.237	82%	2.065.017	2.150.000
2 Carme 106	2.788	9.500.000	9.645.078	1.307	5.560.000	1.994	52%	1.914.922	2.060.000
3 St Pau 17	1.638	2.000.000	2.144.466	1.309	4.080.000	2.491	93%	1.935.534	2.080.000
4 Magalet 6	751	1.885.000	2.093.306	2.789	3.850.000	5.129	83%	1.756.694	1.965.000
5 Gran Via 625	3.374	7.000.000	7.290.610	2.161	12.255.000	5.632	68%	4.964.390	5.255.000
6 Boqueria 1	1.600	4.850.000	4.541.767	2.839	5.600.000	3.500	24%	1.058.233	1.250.000
7 Casanova 57	3.386	7.500.000	7.793.365	2.302	12.070.000	3.565	55%	4.276.635	4.570.000
8 Pau Claris 126	1.403	4.500.000	4.812.665	3.481	7.790.000	5.554	64%	2.977.335	3.290.000
9 Consell de Cent 403	1.873	4.500.000	4.859.625	2.594	8.375.000	4.471	74%	3.515.375	3.875.000
10 Tallers 55	1.773	3.375.000	3.532.420	1.990	6.040.000	3.407	70%	2.507.580	2.865.000
11 Princesa 19	1.725	6.110.000	7.116.311	4.127	7.610.000	4.415	14%	493.689	1.500.000
12 Sant Climent 5	719	1.400.000	1.564.132	2.175	1.795.000	2.496	14%	230.868	395.000
13 Avinyó 37	2.314	6.100.000	6.362.912	2.750	8.370.000	3.617	31%	2.007.088	2.270.000
14 Cartagena 211	837	1.815.000	1.904.795	2.275	2.730.000	3.261	43%	825.205	915.000
15 Regomir 11	2.995	6.750.000	7.105.985	2.373	9.145.000	3.055	29%	2.039.035	2.395.000
16 San Bernardino B	1.862	2.500.000	2.635.708	1.416	4.910.000	2.638	95%	2.274.294	2.410.000
TOTAL	30.455	69.685.000	69.638.105	2.296	104.770.000	5.440	51%	54.641.895	39.085.000

OPTIMUM RE SPAIN DEC 2018	
Stockholder's Equity	41.224.151,00 €
GAV increase	34.841.894,81 €
Own shares	299.374,00 €
Taxes on PL	0,00 €
Profit after tax	35.141.268,81 €
NAV DEC 2018:	76.365.419,81 €
NAV %:	52,73%
GAV Increase:	49,83%

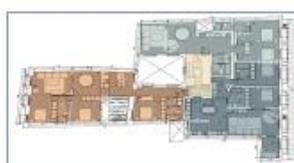


RENTAL INCOME AND REFURBISHMENT UPDATE



RENTAL INCOME AND REFURBISHMENT UPDATE:

- In the process of **renewing several units** on some of the buildings
- In the process of **full refurbishment of one entire building**
 - ✓ Calle Princesa 19, Barcelona (estimated completion S2 2019)
- **Licensing for full refurbishment of two other entire buildings:**
 - ✓ Boqueria 1, Barcelona (now rented)
 - ✓ Regomir 11, Barcelona (actually empty)
- Fewer undefined contracts: **15 of the initial 31 undefined rental contracts**
- **Rent potential: Rents under market average and still three empty buildings** where rents cannot be increased until full refurbishment is finished
- As per initial business plan we are not renewing expiring rental contracts in order to refurbish and sell per unit. Thus, rent income is dropping while capex expense raises as we refurbish units



2018 FINANCIAL FIGURES



ACCOUNTING Dec 2018



P&L OPTIMUM RE SPAIN	2017	Real Dec-18	2018E
Net Sales	1.918.005	1.894.477	2.013.390
Business expenses	-2.200.217	-4.307.623	-5.287.623
Accounting and Stock Exchange	-149.403	-128.280	-130.358
Administration costs	-2.349.620	-4.435.904	-5.417.982
Operating costs	-58.085	-263.596	-117.169
Maintenance costs	-189.692	-167.440	-216.807
Non Deductible taxes	-235.419	-200.219	-273.829
Non-pay tenant losses	-24.962	-31.213	-30.200
Building expenses	-508.158	-662.468	-638.005
EBITDA	-939.713	-3.203.894	-4.042.057
Net Financial cost	-574.400	-540.867	-561.477
Net Operating Income	-1.514.113	-3.753.761	-4.604.133
Refurbishment	-18.776	-8.946	-36.000
Depreciation	-417.202	-425.380	-428.664
Sale building profit	0	0	0
Taxes	-243.895	-190.962	-190.890
Extraordinary result	9.055	11.704	0
TOTAL P&L	-2.184.911	-4.367.345	-5.259.688
Loan amortization	-232.381	-232.381	-496.306
Depreciation	417.202	425.380	428.664
Total cash flow	-2.000.110	-4.174.347	-5.327.329

BALANCE SHEET OPTIMUM RE SPAIN	dic-18	dic-17
Land & Building	69.928.105	69.368.804
Tangible Assets	69.928.105	69.368.804
Accounts receivable	129.066	154.522
Taxes receivable	386.351	298.580
Deposits receivable	225.079	277.594
Treasury	3.946.574	6.630.457
Other assets	299.374	327.750
TOTAL ASSETS	74.914.549	77.057.709

BALANCE SHEET OPTIMUM RE SPAIN	dic-18	dic-17
Capital	50.000.000	50.000.000
Accumulated profit & loss	-4.367.345	-2.184.931
Retained earnings	-4.109.130	-1.924.199
Equity	41.523.524	45.890.870
Accruals	3.494.274	769.725
Debts	29.543.122	30.039.509
Accounts payable	82.838	39.112
Taxes payable	9.099	5.553
Deposits payable	261.691	312.941
Other liabilities	0	0
Liabilities	33.391.025	31.166.839
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	74.914.549	77.057.709

