

## **Optimum III Value-Added Residential SOCIMI, SA**

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en los artículos 226, 228 y disposiciones concordantes de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Optimum**” o la “**Sociedad**”) pone a disposición del mercado la siguiente:

### **INFORMACIÓN PRIVILEGIADA**

El consejo de administración de la Sociedad, de conformidad con la normativa legal y estatutaria en vigor, ha acordado convocar a los señores accionistas de esta Sociedad a junta general extraordinaria de accionistas, que se celebrará en el domicilio social, sito en Passeig de Gràcia, 77, 5º, 08008 Barcelona, el día 25 de junio de 2024, a las 13.00 horas, y en segunda convocatoria en el mismo lugar y hora el 26 de junio de 2024.

Se acompaña a la presente Información Privilegiada, como Anexo, el texto íntegro de la convocatoria, las propuestas de acuerdos que se presentarán en la mencionada Junta General Extraordinaria, para su aprobación, y los informes preparados por el consejo de administración relativos a la propuesta de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity de las acciones de la Sociedad y a la propuesta de modificación de los estatutos sociales de la Sociedad.

Asimismo, se comunica a los señores accionistas que la convocatoria de la Junta General de Accionistas, el texto íntegro de las propuestas de acuerdos que figuran en el orden del día, se encuentran publicados en la página web de la Sociedad, [www.bmbcap.es](http://www.bmbcap.es).

Atentamente,

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

Alejandro Adán

Presidente del Consejo de Administración

Barcelona, 24 de mayo de 2024

## CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

El consejo de administración de Optimum III Value-Added Residential SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), de conformidad con la normativa legal y estatutaria en vigor, ha acordado convocar a los señores accionistas de esta Sociedad a una junta general extraordinaria de accionistas, que se celebrará en el domicilio social, sito en Passeig de Gràcia, 77, 5º, 08008 Barcelona, el día 25 de junio de 2024, a las 13:00 horas, y en segunda convocatoria en el mismo lugar y hora el 26 de junio de 2024, al objeto de deliberar y resolver acerca de los asuntos comprendidos en el siguiente

### ORDEN DEL DÍA

1. Examen y, en su caso, aprobación de la solicitud de exclusión de negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity y delegación de facultades a los consejeros a estos efectos.
2. En el caso de que el acuerdo primero anterior no haya sido aprobado por unanimidad de los accionistas que representan la totalidad del capital social de la Sociedad, examen y aprobación de los términos y condiciones de la oferta de adquisición de acciones dirigida a los accionistas de la Sociedad que no respalden el acuerdo de exclusión de negociación referido en el punto segundo anterior.
3. En el caso de que el acuerdo primero anterior haya sido aprobado, modificación del artículo 6 (*Representación de las acciones*) de los estatutos sociales, a los efectos de modificar la forma de representación de las acciones en las que se divide el capital social de la Sociedad. El presente acuerdo surtirá efectos desde la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity.
4. En el caso de que el acuerdo primero anterior haya sido aprobado, aprobación de la solicitud dirigida a la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones de la Sociedad, esto es, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**"), para dar de baja las acciones de la Sociedad del registro contable de anotaciones en cuenta. El presente acuerdo surtirá efectos desde la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity.
5. En el caso de que el acuerdo primero anterior haya sido aprobado, renuncia al régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI. El presente acuerdo surtirá efectos desde la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity.
6. En el caso de que el acuerdo primero anterior haya sido aprobado, modificación y, en su caso, eliminación de los artículos 1 (*Denominación*), 2 (*Objeto Social*), 7 (*Transmisibilidad de las acciones y cambios de control*), 7 bis (*Comunicación de*

*participaciones significativas y pactos parasociales), 7 ter (Exclusión de negociación en el MAB), 7 quater (Prestaciones accesorias), 28 (Aplicación del resultado) y 28 bis (Reglas especiales para la distribución de dividendos) de los estatutos sociales relativos a la normativa de BME MTF Equity y al régimen SOCIMI. El presente acuerdo surtirá efectos desde la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity.*

7. Autorización para la adquisición de acciones propias por parte de la Sociedad. Revocación de las autorizaciones anteriores
8. Ruegos y preguntas
9. Delegación de facultades
10. Lectura y aprobación, en su caso, del acta de la reunión.

#### **A) Complemento de convocatoria**

*De acuerdo con lo establecido en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa a los señores accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social de la Sociedad, que podrán solicitar que se publique un complemento a la presente convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente a la Sociedad que habrá de recibirse en el domicilio social, sito en Barcelona, Paseo de Gracia 77, 5ª planta dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria.*

#### **B) Derecho de Información:**

*De conformidad con lo establecido en el artículo 272 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa a los señores accionistas que a partir de la presente convocatoria cualquiera de ellos podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, la documentación relativa a las cuentas anuales, así como el informe de gestión y el informe del auditor de cuentas.*

*Pueden consultar dicha información en la página web de la Sociedad ([www.bmbcap.es](http://www.bmbcap.es)).*

*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital, hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la junta, los accionistas podrán solicitar de los administradores las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. La petición del accionista deberá incluir sus datos y acreditar las acciones de las que es titular.*

#### **C) Derecho de asistencia**

*Podrán asistir a la Junta General los titulares de acciones representativas de al menos un 1 por mil del capital social de la Sociedad y que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes de con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la Junta General, según dispone el artículo 15 de los estatutos sociales, que regula el derecho de asistencia. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.*

*Los accionistas podrán asistir de forma telemática a la Junta al disponer la Sociedad de medios técnicos que permiten el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes, así como la intervención y emisión del voto en tiempo real. Los accionistas que deseen asistir a la Junta por vía telemática deberán comunicar dicha intención a la Sociedad con al menos 24 horas de antelación al momento de la celebración de la Junta mediante el envío de un correo electrónico a la dirección [bmb@bmbcap.es](mailto:bmb@bmbcap.es), a efectos de que puedan remitírseles las instrucciones necesarias para poder conectarse.*

***D) Derecho de representación***

*Los accionistas que no asistan personalmente a la Junta General podrán hacerse representar en la Junta por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital y en los estatutos sociales de la Sociedad.*

En Barcelona, a 24 de mayo de 2024.

Dña. Sandra Picó Ramos, Secretaria no consejera del Consejo de Administración de Optimum III Value-Added Residential SOCIMI, S.A.

**PROPUESTA DE ACUERDOS A SOMETER A LA JUNTA GENERAL  
EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE 25 DE JUNIO DE 2024 O 26 DE  
JUNIO DE 2024 DE LA SOCIEDAD “OPTIMUM III VALUE-ADDED  
RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.”**

- 1. Examen y, en su caso, aprobación de la solicitud de exclusión de negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity y delegación de facultades a los consejeros a estos efectos.**

*Acuerdo que se propone*

Aprobación de la exclusión de la negociación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Asimismo, se autoriza y delega en todos y cada uno de los miembros del consejo de administración de la Sociedad y en la secretaria no consejera, en los más amplios términos, para que, cualquiera de ellos indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, pueda llevar a cabo cualesquiera actuaciones, sin limitación, y firmar cualesquiera documentos públicos y privados, que el órgano de administración considere convenientes en ejecución de la exclusión aquí aprobada, incluyendo cualesquiera actuaciones para la solicitud de la exclusión ante BME MTF Equity, Iberclear y/o CNMV, aunque se incurra en las figuras de la múltiple representación, autocontratación y/o conflicto de interés.

- 2. En el caso de que el acuerdo primero anterior no haya sido aprobado por unanimidad de los accionistas que representan la totalidad del capital social de la Sociedad, examen y aprobación de los términos y condiciones de la oferta de adquisición de acciones dirigida a los accionistas de la Sociedad que no respalden el acuerdo de exclusión de negociación referido en el punto segundo anterior.**

*Acuerdo que se propone en caso de que el acuerdo anterior NO cuente con el voto favorable del 100% de los accionistas de la Sociedad*

En la medida en que el acuerdo primero anterior no ha sido adoptado con el voto favorable de los accionistas que representan el 100% del capital social de la Sociedad, y de conformidad con el artículo 7 ter de los estatutos sociales de la Sociedad y el apartado 2.3 de la norma segunda de la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la “**Circular 1/2020**”), se acuerda ofrecer a los accionistas que no hayan votado a favor de la exclusión de las acciones de la Sociedad de negociación el segmento BME Growth de BME MTF Equity la adquisición por parte de la Sociedad o, en su defecto, por parte del accionista mayoritario de la Sociedad (ARRENDAMENTS Y SERVEIS IMMOBILIARIS ASTERION, S.L.U.) de sus acciones, de acuerdo con los términos y el procedimiento que se proponen en el informe emitido por el consejo de administración el 24 de mayo de 2024 y el cual fue puesto a disposición de los accionistas en el momento de convocar la presente junta general (el “**Informe del Consejo**”).

A los efectos oportunos, se apuntan a continuación, para mejor referencia, los principales términos de la oferta de adquisición (la “**Oferta de Compra**”):

- (i) Adquirente: La Sociedad o, en su defecto, ARRENDAMENTS Y SERVEIS IMMOBILIARIS ASTERION, S.L.U.
- (ii) Valores a los que se dirige: a todos los accionistas que no hayan votado expresamente a favor de la exclusión de las acciones de negociación, excepto por la autocartera.
- (iii) Contraprestación ofrecida: 7,42 euros por acción
- (iv) Procedimiento: consistirá en una orden sostenida en el mercado (a través de Renta 4 Banco, S.A.) al precio mencionado, cuyo desembolso se realizará a medida que los accionistas vayan procediendo a su aceptación (esto es, dando órdenes de venta a sus depositarios).
- (v) Plazo de aceptación: 15 días naturales a contar desde el día hábil bursátil siguiente al de la celebración de la junta general extraordinaria de accionistas (el "**Plazo de la Oferta de Compra**").

En relación con la contraprestación ofrecida, se deja constancia de que la misma corresponde con el valor del patrimonio neto en su rango bajo (NNAV). Asimismo, y tal y como se establece en el Informe del Consejo y de conformidad con el apartado 2.3 de la norma segunda de la Circular 1/2020, dicho precio se considera adecuado conforme a la normativa reguladora de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación (Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, "**Real Decreto 1066/2007**").

Asimismo, se acuerda facultar expresamente a todos y cada uno de los miembros del órgano de administración de la Sociedad, así como a la secretaria no consejera, para que cualquiera de ellos, de forma indistinta, en nombre y representación de la Sociedad, en el marco de la Oferta de Compra conforme a lo previsto en el presente acuerdo, pueda llevar a cabo cualesquiera actuaciones, y firmar cualesquiera documentos públicos y privados, que el consejo de administración considere convenientes en ejecución de la Oferta de Compra aquí aprobada y la realización de dicha oferta, aunque se incurra en las figuras de la múltiple representación, autocontratación y/o conflicto de interés, incluyendo en cualquier caso la determinación de los términos, condiciones y calendario de la Oferta de Compra que no hayan sido previstos o acordados en el presente acuerdo y la publicación de cuantas comunicaciones y hechos relevantes sean necesarios a estos efectos tanto en la página web de BME Growth como en la página web de la Sociedad.

*Acuerdo que se propone en caso de que el acuerdo Primero anterior cuente con el voto favorable del 100% de los accionistas de la Sociedad*

En la medida en que el acuerdo anterior ha sido adoptado con el voto favorable de los accionistas que representan el 100% del capital social de la Sociedad, se deja sin efecto el presente acuerdo.

3. **En el caso de que el acuerdo primero anterior haya sido aprobado, modificación del artículo 6 (Representación de las acciones) de los estatutos sociales, a los efectos de modificar la forma de representación de las acciones en las que se divide el capital social de la Sociedad. El presente acuerdo surtirá efectos desde la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity.**

*Acuerdo que se propone*

Como consecuencia de la exclusión de las acciones de la Sociedad en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, se decide modificar el artículo 6 (*Representación de las acciones*) de los estatutos sociales de la Sociedad, al objeto de modificar la forma de representación de las acciones en las que se divide el capital social de la Sociedad, actualmente representadas mediante anotaciones en cuenta, de manera que las mismas pasen a estar representadas por títulos.

De acuerdo con lo anterior, se procederá a emitir los correspondientes títulos nominativos representativos de las acciones y a anotar la titularidad de las acciones en el correspondiente Libro Registro de Acciones Nominativas de la Sociedad.

En consecuencia, el artículo 6 de los estatutos sociales de la Sociedad queda, en adelante, redactado según sigue:

*“Artículo 6. Representación de las acciones. Las acciones serán nominativas, figurarán en un libro registro que llevará la Sociedad en el que se inscribirán las sucesivas transferencias, así como la constitución de derechos reales sobre aquellas, en la forma determinada por la Ley de Sociedades de Capital. El órgano de administración podrá exigir, siempre que la transmisión no conste en escritura pública o en póliza mercantil, los medios de prueba que estime convenientes para acreditar la transmisión de las acciones o la regularidad de la cadena de endosos previamente a la inscripción de la transmisión en el libro registro.*

*Todo accionista o titular de un derecho real sobre las acciones deberá comunicar su dirección al órgano de administración.*

*Las acciones estarán representadas por medio de títulos nominativos e irán firmadas por un miembro del órgano de administración, cuya firma podrá figurar impresa mediante reproducción mecánica, cumpliéndose lo dispuesto en la LSC. Los títulos de las acciones, que podrán tener el carácter de múltiples, contendrán todas las menciones y requisitos ordenados por la Ley de Sociedades de Capital. El accionista tendrá derecho a recibir los títulos que le correspondan libres de gastos.*

*Mientras no se hayan impreso y entregado los títulos, el accionista tendrá derecho a obtener certificación de las acciones inscritas a su nombre.”*

- 4. En el caso de que el acuerdo primero anterior haya sido aprobado, aprobación de la solicitud dirigida a la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones de la Sociedad, esto es, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”), para dar de baja las acciones de la Sociedad del registro contable de anotaciones en cuenta. El presente acuerdo surtirá efectos desde la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity.**

*Acuerdo que se propone*

De conformidad con lo expuesto anteriormente, y tomando en consideración la solicitud de exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se decide aprobar la solicitud dirigida a la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones de la Sociedad, esto es, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“Iberclear”), para dar

de baja las anotaciones en cuenta que representan las acciones de la Sociedad del registro contable de anotaciones en cuenta.

5. **En el caso de que el acuerdo primero anterior haya sido aprobado, renuncia al régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI. El presente acuerdo surtirá efectos desde la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity.**

*Acuerdo que se propone*

Renunciar expresamente, de conformidad con lo previsto en el artículo 13 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, a la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la misma, con efectos desde la adopción de la presente decisión, sin perjuicio de que a efectos fiscales la renuncia surja efectos desde el primer día del propio periodo impositivo en el que se lleva a cabo dicha renuncia.

De acuerdo con lo anterior, se acuerda facultar al consejo de administración para que lleve a cabo las actuaciones necesarias y firme los documentos que sean necesarios para comunicar dicha renuncia a la Agencia Tributaria.

6. **En el caso de que el acuerdo primero anterior haya sido aprobado, modificación y, en su caso, eliminación de los artículos 1 (Denominación), 2 (Objeto Social), 7 (Transmisibilidad de las acciones y cambios de control), 7 bis (Comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales), 7 ter (Exclusión de negociación en el MAB), 7 quater (Prestaciones accesorias), 28 (Aplicación del resultado) y 28 bis (Reglas especiales para la distribución de dividendos) de los estatutos sociales relativos a la normativa de BME MTF Equity y al régimen SOCIMI. El presente acuerdo surtirá efectos desde la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity.**

*Acuerdo que se propone*

- (i) Modificación del artículo 1 (*Denominación*) de los estatutos sociales de la Sociedad, al objeto de adaptar la denominación social de la Sociedad al nuevo régimen aplicable a la misma.

El artículo 1 de los estatutos sociales de la Sociedad queda, en adelante, redactado según sigue:

*“Artículo 1. Denominación. La Sociedad se denomina Optimum III Value-Added Residential, S.A. y se registrará por los presentes estatutos y por las disposiciones legales que le sean aplicables. La página web corporativa o sede electrónica de la Sociedad es [www.bmbcap.es](http://www.bmbcap.es). El órgano de administración podrá acordar la modificación, el traslado o la supresión de la página web de la Sociedad. Dicho acuerdo se hará constar en la hoja abierta a la Sociedad en el Registro Mercantil y, en todo caso, se hará constar en la propia página web modificada, trasladada o suprimida, durante los treinta (30) días siguientes a contar desde la inserción del acuerdo.”*

- (ii) Modificación del artículo 2 (*Objeto Social*) de los estatutos sociales de la Sociedad, al objeto de adaptar el objeto social de la Sociedad al nuevo régimen aplicable a la misma.

El artículo 2 de los estatutos sociales de la Sociedad queda, en adelante, redactado según sigue:

*“Artículo 2. Objeto Social. La Sociedad tiene por objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.*

*Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.*

*Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.*

*Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.*

*Su actividad principal está enclavada en el Grupo F.- Construcción.- Siendo el CNAE correspondiente al 4110.- Promoción Inmobiliaria.”*

- (iii) Modificación del artículo 7 (*Transmisibilidad de las acciones y cambios de control*) de los estatutos sociales de la Sociedad.

El artículo 7 de los estatutos sociales de la Sociedad queda, en adelante, redactado según sigue:

*“Artículo 7. Transmisibilidad de las acciones. Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.”*

- (iv) Modificación del artículo 28 (*Aplicación del resultado*) de los estatutos sociales de la Sociedad:

El artículo 28 de los estatutos sociales de la Sociedad queda, en adelante, redactado según sigue:

*“Artículo 28. Aprobación de las cuentas anuales y aplicación del resultado. 1. Las cuentas anuales se someterán a la aprobación de la junta general de accionistas. 2. Una vez aprobadas las cuentas anuales, la junta general resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio. 3. Solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si se han cumplido los requisitos para ello previstos en estos estatutos y en la LSC.”*

- (v) Asimismo, y en la medida en que no aplican por haber renunciado la Sociedad al régimen de SOCIMI y proceder a la exclusión de negociación de las acciones del segmento BME Growth de BME MTF Equity, supresión de los artículos 7 bis (*Comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales*), 7 ter (*Exclusión de negociación en el MAB*), 7 quater (*Prestaciones accesorias*) y 28 bis (*Reglas especiales para la distribución de dividendos*).

## **7. Autorización para la adquisición de acciones propias por parte de la Sociedad. Revocación de las autorizaciones anteriores**

De conformidad con lo previsto en los artículos 146 y siguientes, y 509 y concordantes, de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda autorizar la

adquisición de acciones propias para: (i) su tenencia en autocartera, a los efectos de ejecutar, en su caso, la Oferta de Compra referida en el acuerdo 2 anterior, así como, en su caso, (ii) su ulterior venta o entrega a accionistas de la Sociedad; y todo lo anterior dentro de los límites y cumpliendo los requisitos recogidos en el referido artículo de la LSC.

Las condiciones de la presente autorización son las siguientes:

- (a) La adquisición deberá cumplir con todas las condiciones previstas en el citado artículo 146 de la LSC, que se dan aquí por reproducidas.
- (b) La adquisición se realizará de forma directa o, en su caso, indirecta, en una o varias ocasiones, mediante compraventas.
- (c) No podrán adquirirse acciones, de forma directa o, en su caso, indirecta, cuyo valor nominal total, sumándose al de las que ya posea la Sociedad o, en su caso, sus filiales, sea superior al 10% del capital social.
- (d) Las acciones adquiridas junto con las acciones que la Sociedad hubiese adquirido con anterioridad y tuviese en cartera, no produzca el efecto de que el patrimonio neto de la Sociedad resulte inferior al importe de su capital social más las reservas legal o estatutariamente indisponibles.
- (e) El contravalor mínimo y máximo para la adquisición sean, respectivamente, el equivalente al precio ofrecido en la Oferta de Compra referida en el acuerdo 2 anterior, esto es, 7,42 euros por acción.
- (f) Las adquisiciones no podrán realizarse una vez transcurrido el plazo máximo de cinco (5) años desde esta fecha.

Este acuerdo revoca y deja sin efecto, en la cuantía no utilizada, la autorización para la adquisición de acciones propias concedida al Consejo de Administración por anteriores Juntas Generales de Accionistas.

A los efectos oportunos, se acuerda facultar expresamente al consejo de administración de la Sociedad para que pueda llevar a cabo cuantas actuaciones sean oportunas y necesarias para la ejecución del presente acuerdo en los términos que en cada caso se precisen.

## **8. Ruegos y preguntas**

*[En función de las intervenciones de los asistentes a la junta, en su caso]*

## **9. Delegación de facultades**

*Acuerdo que se propone*

Facultar a todos y cada uno de los miembros del órgano de administración de la Sociedad, así como a la secretaria no consejera del consejo y a los apoderados de la Sociedad que dispusieran de las facultades necesarias, a los efectos que a continuación se indican, para que, en nombre y representación de la Sociedad, lleven a cabo todos los trámites y actuaciones necesarios, otorguen cuantos documentos públicos o privados, incluso de subsanación y rectificación en sus términos más amplios, sean necesarios para elevar a público las decisiones adoptadas y realicen cuantas gestiones fueran

necesarias para la ejecución y buen fin de las mismas y su inscripción (total o parcial), cuando proceda, en los registros públicos correspondientes.

Asimismo, se acuerda facultar expresamente a todos y cada uno de los miembros del órgano de administración de la Sociedad, así como a la secretaria no consejera, para que cualquiera de ellos, de forma indistinta, en nombre y representación de la Sociedad, pueda proceder a la suscripción y publicación en la página web de BME Growth de cuanta información privilegiada y/o información relevante sean necesarios o estimen convenientes a los efectos de dar cumplimiento a la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, relativos a los acuerdos adoptados en la presente.

**10. Lectura y aprobación, en su caso, del acta**

*[Aprobar el acta de la reunión.]*

**Informe formulado por el consejo de administración de Optimum III Value-Added Residential SOCIMI, S.A. en relación con la propuesta de modificación de los estatutos sociales de la Sociedad**

---

En Barcelona, a 24 de mayo de 2024

## 1. Introducción

De acuerdo con lo previsto en el artículo 286 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (“**LSC**”) y los preceptos concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio (“**RRM**”), el consejo de administración de Optimum III Value-Added Residential SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) emite el presente informe justificativo con el objeto de someter a la aprobación de la junta general de accionistas de la Sociedad la modificación de varios artículos de los estatutos sociales, en el que se incluye propuesta de redacción del texto íntegro de la modificación estatutaria, así como la eliminación de determinados preceptos de los referidos estatutos sociales (el “**Informe**”).

## 2. Justificación de la propuesta

Las modificaciones que se proponen a los estatutos sociales de la Sociedad se enmarcan, con carácter general, dentro del proceso de exclusión de la negociación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity que se propone a la junta general de accionistas de la Sociedad (el “**Proceso de Exclusión**”) con anterioridad a la propuesta de modificación de los estatutos sociales que se recoge en el presente Informe.

En este sentido, la propuesta de modificación de los estatutos sociales prevista en este Informe se plantea sujeta a la previa aprobación por parte de los accionistas de la Sociedad del referido Proceso de Exclusión.

### 2.1. Texto íntegro de la propuesta de modificación estatutaria

Para facilitar el ejercicio adecuado del derecho de voto por los accionistas y de conformidad con el artículo 197 bis LSC, las modificaciones propuestas se desarrollan de forma individualizada, a los efectos de su votación, según se indica a continuación:

### 2.2. Modificación del artículo 6 (*Representación de las acciones*) de los estatutos sociales de la Sociedad

A los efectos de modificar la forma de representación de las acciones en las que se divide el capital social de la Sociedad, se propone modificar la redacción del artículo 6 (*Representación de las acciones*) de los estatutos sociales que, en caso de que sea aprobada por la junta general de accionistas de la Sociedad, tendrá, en lo sucesivo, el siguiente tenor literal:

*“Artículo 6. Representación de las acciones. Las acciones serán nominativas, figurarán en un libro registro que llevará la Sociedad en el que se inscribirán las sucesivas transferencias, así como la constitución de derechos reales sobre aquellas, en la forma determinada por la Ley de Sociedades de Capital. El órgano de administración podrá exigir, siempre que la transmisión no conste en escritura pública o en póliza mercantil, los medios de prueba que estime convenientes para acreditar la transmisión de las acciones o la regularidad de la cadena de endosos previamente a la inscripción de la transmisión en el libro registro.*”

*Todo accionista o titular de un derecho real sobre las acciones deberá comunicar su dirección al órgano de administración.*

*Las acciones estarán representadas por medio de títulos nominativos e irán firmadas por un miembro del órgano de administración, cuya firma podrá figurar impresa mediante reproducción mecánica, cumpliéndose lo dispuesto en la LSC. Los títulos de las acciones, que podrán tener el carácter de múltiples, contendrán todas las menciones y requisitos ordenados por la Ley de Sociedades de Capital. El accionista tendrá derecho a recibir los títulos que le correspondan libres de gastos.*

*Mientras no se hayan impreso y entregado los títulos, el accionista tendrá derecho a obtener certificación de las acciones inscritas a su nombre.”*

### **2.3. Modificación del artículo 1 (Denominación) de los estatutos sociales de la Sociedad**

Al objeto de adaptar la denominación social de la Sociedad al nuevo régimen aplicable a la misma, se propone modificar la redacción del artículo 1 (Denominación) de los estatutos sociales que, en caso de que sea aprobada por la junta general de accionistas de la Sociedad, tendrá, en lo sucesivo, el siguiente tenor literal:

*“Artículo 1. Denominación. La Sociedad se denomina Optimum III Value-Added Residential, S.A. y se regirá por los presentes estatutos y por las disposiciones legales que le sean aplicables. La página web corporativa o sede electrónica de la Sociedad es [www.bmbcap.es](http://www.bmbcap.es). El órgano de administración podrá acordar la modificación, el traslado o la supresión de la página web de la Sociedad. Dicho acuerdo se hará constar en la hoja abierta a la Sociedad en el Registro Mercantil y, en todo caso, se hará constar en la propia página web modificada, trasladada o suprimida, durante los treinta (30) días siguientes a contar desde la inserción del acuerdo.”*

### **2.4. Modificación del artículo 2 (Objeto Social) de los estatutos sociales de la Sociedad**

Al objeto de adaptar el objeto social de la Sociedad al nuevo régimen aplicable a la misma, se propone la modificación del artículo 2 (Objeto Social) de los estatutos sociales de la Sociedad, que, en caso de que sea aprobada por la junta general de accionistas de la Sociedad, tendrá, en lo sucesivo, el siguiente tenor literal:

*“Artículo 2. Objeto Social. La Sociedad tiene por objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.*

*Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.*

*Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley*

*exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.*

*Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.*

*Su actividad principal está enclavada en el Grupo F.- Construcción.- Siendo el CNAE correspondiente al 4110.- Promoción Inmobiliaria.”*

## **2.5. Modificación del artículo 7 (*Transmisibilidad de las acciones y cambios de control*) de los estatutos sociales de la Sociedad**

Al objeto de adaptar el régimen de transmisión de las acciones, se propone la modificación del artículo 7 (*Transmisibilidad de las acciones y cambios de control*) de los estatutos sociales de la Sociedad, que, en caso de que sea aprobada por la junta general de accionistas de la Sociedad, tendrá, en lo sucesivo, el siguiente tenor literal:

*“Artículo 7. Transmisibilidad de las acciones. Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.”*

## **2.6. Modificación del artículo 28 (*Aplicación del resultado*) de los estatutos sociales de la Sociedad**

Al objeto de adaptar el régimen de transmisión de las acciones, se propone la modificación del artículo 28 (*Aplicación del resultado*) de los estatutos sociales de la Sociedad, que, en caso de que sea aprobada por la junta general de accionistas de la Sociedad, tendrá, en lo sucesivo, el siguiente tenor literal:

*“Artículo 28. Aprobación de las cuentas anuales y aplicación del resultado. 1. Las cuentas anuales se someterán a la aprobación de la junta general de accionistas. 2. Una vez aprobadas las cuentas anuales, la junta general resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio. 3. Solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si se han cumplido los requisitos para ello previstos en estos estatutos y en la LSC.”*

## **2.7. Eliminación de los artículos 7 bis (*Comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales*), 7 ter (*Exclusión de negociación en el MAB*), 7 quater (*Prestaciones accesorias*) y 28 bis (*Reglas especiales para la distribución de dividendos*)**

En la medida en que no aplicarían por haber renunciado la Sociedad al régimen de SOCIMI y a los efectos de proceder a la exclusión de negociación de las acciones del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se propone la supresión de los artículos 7 bis (*Comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales*), 7 ter (*Exclusión de negociación en el MAB*), 7 quater (*Prestaciones accesorias*) y 28 bis (*Reglas especiales para la distribución de dividendos*).

Y a los efectos legales oportunos, el órgano de administración de la Sociedad formula el presente Informe.

---

Alejandro Adán Manes

---

José María Camiña Gil de Biedma

---

Cristina Reina Olmedo

**Informe formulado por el consejo de administración de Optimum III Value-Added Residential SOCIMI, S.A. en relación con la propuesta de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity de las acciones de la Sociedad**

---

En Barcelona, a 24 de mayo de 2024

## 1. Introducción

El presente informe se formula por el consejo de administración de Optimum III Value-Added Residential SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en relación con la propuesta de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**") a que se refiere el punto 2 del orden del día de la junta general extraordinaria de accionistas convocada para los días 25 y 26 de junio de 2024 en primera y segunda convocatoria, respectivamente.

De conformidad con lo dispuesto en los estatutos sociales de la Sociedad y el apartado 2.3 de la norma segunda de la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, que establece la obligación para las SOCIMIs que cotizan en el BME Growth de incluir en sus estatutos un artículo en virtud del cual, en el caso en que la junta general de accionistas de la Sociedad adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones del BME Growth que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor del acuerdo de exclusión la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación (en España, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el "**Real Decreto 1066/2007**").

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del BME Growth, si bien se advierte que no será el caso de la Sociedad.

## 2. Justificación de la propuesta

Dada la reducida liquidez de las acciones de la Sociedad, y en el marco de la continua revisión de la estrategia y el plan de negocio, teniendo en cuenta que la Sociedad se encuentra en fase de desinversión, según se desprende del acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas en fecha 25 de abril de 2024, en cual se refirió a la extensión de la duración de la vida de la Sociedad hasta como máximo el 15 de mayo de 2027, se considera que lo más eficiente, en dichas circunstancias, es no mantener a la misma incorporada a negociación en el BME Growth, proponiéndose a la junta general de accionistas de la Sociedad proceder a la solicitud de exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad. Por tanto, dicha solicitud de exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en el BME Growth se presenta en beneficio del interés social.

## 3. Propuesta de exclusión de negociación y, en su caso, oferta de adquisición de acciones

Con base en lo anterior, el consejo de administración de la Sociedad propone a la junta general de accionistas de la Sociedad la adopción de un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones en el BME Growth de BME MTF Equity.

De conformidad con lo previsto en el párrafo segundo del artículo 10.4 del Real Decreto 1066/2007, el consejo de administración considera que lo más oportuno es que sea la Sociedad, o en su defecto, el accionista mayoritario de la Sociedad (ARRENDAMENTS Y SERVEIS IMMOBILIARIS ASTERION, S.L.U.) quien dirija la oferta de compra de sus acciones a los accionistas que no hayan votado a favor del acuerdo de exclusión de la negociación de las acciones en el BME Growth (la “Oferta de Compra”).

#### 4. Principales términos de la Oferta de Compra

A los efectos oportunos, se apuntan a continuación, para mejor referencia, los principales términos de la Oferta de Compra, los cuales se desarrollan en mayor detalle en los siguientes apartados:

- (i) Adquirente: la Sociedad o, en su defecto, ARRENDAMENTS Y SERVEIS IMMOBILIARIS ASTERION, S.L.U.
- (ii) Valores a los que se dirige: a todos los accionistas que no hayan votado expresamente a favor de la exclusión de las acciones de negociación, excepto por la autocartera.
- (iii) Contraprestación ofrecida: 7,42 euros por acción, según lo dispuesto en el apartado siguiente.
- (iv) Procedimiento: consistirá en una orden sostenida en el mercado (a través de Renta 4 Banco, S.A.) al precio mencionado, cuyo desembolso se realizará a medida que los accionistas vayan procediendo a su aceptación (esto es, dando órdenes de venta a sus depositarios).
- (v) Plazo de aceptación: 15 días naturales a contar desde el día hábil bursátil siguiente al de la celebración de la junta general de accionistas de la Sociedad (el “Plazo de la Oferta de Compra”).

#### 5. Contraprestación y métodos de valoración

El consejo de administración de la Sociedad ha tenido en consideración los distintos métodos de valoración previstos en el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007 que se detallan a continuación y que tienen base en el informe de valoración realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. en fecha 22 de mayo de 2024 (el “Informe de Valoración”), el cual se adjunta como **anexo 1** al presente informe.

- **Valor teórico contable:** como fechas más recientes, a 31 de marzo de 2024 asciende a **4,27 euros por acción** y a 31 de diciembre de 2023 ascendía a **4,85 euros por acción**, según el detalle que se extracta del Informe de Valoración a continuación:

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/03/2024
Patrimonio Neto	49.891.303 €	42.606.307 €	38.786.566 €	26.052.440 €	22.941.895 €
Número de acciones	5.403.000	5.403.000	5.403.000	5.403.000	5.403.000
Acciones autocartera	28.150	26.500	26.500	33.420	33.420
Acciones en circulación	5.374.850	5.376.500	5.376.500	5.369.580	5.369.580
Valor por acción	9,28 €	7,92 €	7,21 €	4,85 €	4,27 €

El valor teórico contable, también conocido como valor en libros, toma en consideración el valor del patrimonio neto de la Sociedad a una fecha determinada, basándose por tanto en el valor neto de sus activos menos sus pasivos. Este método de valoración no tiene en cuenta aspectos relevantes como el valor razonable de los activos, la influencia de factores macroeconómicos ni la capacidad de la Sociedad para generar valor en el futuro, por lo que no se trata del más adecuado.

- **Valor liquidativo:** este método se aplica en situaciones excepcionales de disolución y cese definitivo de la actividad de una sociedad. Lo anterior implicaría la venta forzosa de todos los activos de la Sociedad (hecho que generaría una reducción adicional en el valor actual de los activos de la Sociedad) y la cancelación de todos sus pasivos. Por tanto, se trata de un enfoque estático que no considera el principio de empresa en funcionamiento.

A pesar de que la Sociedad haya definido una fecha de duración máxima, que no irá más allá del 2027, en la actualidad, se ha concluido que este método de valoración no resultaría recomendable dado que podría generar un valor distorsionado y subestimado de la Sociedad.

- **Cotización media ponderada durante el semestre inmediatamente anterior:** a fecha de este informe, asciende a **8,70 euros por acción**.

Este método de valoración consiste en calcular el promedio de las acciones de una compañía durante seis meses, teniendo en cuenta el volumen de negociación de cada transacción. En este sentido, durante el último semestre, la única operación de adquisición de acciones de la Sociedad en mercado ha sido en fecha 14 de marzo de 2024 por un volumen de negociación de 575 acciones a un precio por acción de 8,70 euros. Por tanto, el volumen de acciones de la Sociedad negociadas en mercado durante el último semestre representa únicamente un 0,01% sobre el total de acciones de la Sociedad.

En consecuencia, teniendo en cuenta que solamente se ha producido una adquisición de acciones de la Sociedad en mercado este último semestre con un volumen muy reducido y tomando en consideración la escasa liquidez de la acción de la Sociedad y el reducido volumen de negociación, a juicio del consejo de administración y sobre la base de lo indicado en el Informe de Valoración, es indicativo de que el valor de las acciones de la Sociedad obtenido mediante este método no resulta el parámetro más adecuado para la

determinación del precio a los efectos de la oferta de compra en el marco de la exclusión de negociación.

- **Valor de la contraprestación ofrecida con anterioridad:** a fecha de este informe, asciende a **5,06 euros por acción**.

Este método toma en consideración el supuesto de que se hubiese formulado alguna oferta pública de adquisición en el año precedente a la fecha del acuerdo de solicitud de exclusión por parte del oferente o personas que actúen concertadamente con él. En este sentido, en fecha 27 de junio de 2023 se realizó una oferta sostenida de compra por parte del accionista mayoritario de la Sociedad a los accionistas minoritarios, como consecuencia de la suscripción de un contrato de compraventa con BlueMountain Luxembourg Holdings 1, S.à r.l. (anterior accionista mayoritario) para la transmisión del 83,29% de las acciones de la Sociedad (la “**Operación Asterion**”), y cuyo precio de oferta fue de 5,0512274 euros por acción (siendo el precio de la oferta a los accionistas minoritarios no inferior al acordado con el anterior accionista mayoritario bajo el antedicho contrato de compraventa). Se deja expresa constancia de que en dicha operación no existía un derecho de opción de compra previo, compensación adicional al precio u otra circunstancia que afecte a la determinación del precio equitativo en base al ofrecido en dicha operación.

Considerando el volumen de la Operación de Asterion, se hace constar que el valor de la contraprestación ofrecida es representativo, aunque el valor por acción resulta inferior al calculado mediante la metodología Triple NAV (que se detalla a continuación).

- **Otros métodos de valoración aplicables: Valor Neto de los Activos o Triple-NAV (Triple Net Asset Value):** a fecha 31 de marzo de 2024, asciende a un rango de precios según sigue: (i) **rango bajo: 7,42 euros por acción**; (ii) **rango medio: 8,64 euros por acción**; y (iii) **rango alto: 9,87 euros por acción**

Bajo esta metodología, se consideran todos los elementos que componen el balance a valor razonable, así como, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos. La valoración se determina en base a la identificación de los activos susceptibles a tener valoración distinta a la contable, el ajuste al patrimonio neto a valores de mercado, junto con el posible efecto fiscal, y otros posibles ajustes (deuda financiera, deuda con el grupo, gastos de estructura, entre otros).

La división por rangos del valor de la Sociedad bajo este método se realiza en función del siguiente detalle:

OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.  
 Valor Neto de Activos (NNNAV)

NNAV		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor Patrimonio Neto a fecha de valoración	①	22.941.895 €	22.941.895 €	22.941.895 €
Plusvalías/minusvalías latentes de Inmovilizado material + Inversiones inmobiliarias	②	18.380.373 €	24.991.093 €	31.601.812 €
Valor de Mercado - Inmovilizado material + Inversiones inmobiliarias		59.496.474 €	66.107.194 €	72.717.913 €
Valor Neto Contable - Inmovilizado material		- 3.563.239 €	- 3.563.239 €	- 3.563.239 €
Valor Neto Contable - Inversiones inmobiliarias		- 37.552.862 €	- 37.552.862 €	- 37.552.862 €
Impuestos sobre Plusvalía de activos	③	- €	- €	- €
Costes de Estructura	④	1.489.995 €	1.521.813 €	1.554.738 €
Valor Patrimonio Neto Ajustado (NNNAV)	①+②-③-④	39.832.274 €	46.411.175 €	52.988.970 €
Número de acciones		5.403.000		
Acciones autocartera		33.420		
Acciones en circulación		5.369.580		
Valor por acción		7,42 €	8,64 €	9,87 €

Tal y como se ha mencionado anteriormente, la metodología Valor Neto de los Activos o Triple-NAV (*Triple Net Asset Value*) es común en empresas con estas características. Dada la naturaleza de la actividad realizada por la Sociedad, la cual se centra principalmente en el negocio inmobiliario patrimonialista, se considera que se trata de la valoración más adecuada para determinar el valor del precio ofrecido.

En virtud de lo anterior el Consejo de Administración considera que el precio que consideraría pagar para ejecutar la Oferta de Compra en el marco de la propuesta exclusión de negociación es el equivalente al Valor Neto de los Activos o Triple-NAV (*Triple Net Asset Value*), dado que el único otro método de valoración reseñable para la determinación del precio es el de “contraprestación ofrecida en los últimos 12 meses”, que sería en 5,06 euros por acción, pero a pesar de ser representativo, dado el volumen de la Operación de Asterion, no se considera el más adecuado.

No obstante, respecto a la metodología Valor Neto de los Activos o Triple-NAV (*Triple Net Asset Value*), se propone considerar su rango bajo, en la medida que las ventas de activos individuales ejecutadas desde la constitución de la Sociedad se han realizado un 15,86% por debajo en el caso de los activos residenciales y un 35,84% por debajo en el caso de los activos comerciales en comparación con el valor que se ha tenido en cuenta en el marco las valoraciones incluidas en el Informe de Valoración y que han sido tenidas en cuenta para la determinación de la metodología *Triple Net Asset Value*.

Por todo lo anterior, el precio que se considera adecuado para ofrecer a los accionistas que, en su caso, no voten a favor del acuerdo de exclusión de cotización a que se refiere el punto 2 del orden del día de la junta general extraordinaria de accionistas convocada para los días 25 y 26 de junio de 2024 en primera y segunda convocatoria, respectivamente, es de **7,42 euros por acción**,

que suponen una prima considerable respecto a la contraprestación ofrecida en los últimos 12 meses en la Operación Asterion.

Se deja expresa constancia de que el precio de la oferta no resulta inferior al mayor que resulte entre el precio equitativo al que se refiere el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007 y el que resulta de tomar en cuenta, de forma conjunta y con justificación de su respectiva relevancia en los términos indicados en este informe, los métodos contenidos en el apartado 5 del artículo 10 del Real Decreto 1066/2007.

## 6. Aceptación de la Oferta de Compra

### (i) Plazo de aceptación

Las aceptaciones de la Oferta de Compra por los accionistas de la Sociedad serán admitidas desde el primer día y hasta el último día del Plazo de la Oferta de Compra, ambos inclusive.

En ningún caso la Sociedad aceptará acciones adquiridas con posterioridad al Plazo de la Oferta de Compra.

### (ii) Aceptación

Cualquier accionista de la Sociedad que desee aceptar la Oferta de Compra y por tanto transmitir sus acciones a la Sociedad deberá dar orden al banco o entidad financiera en el que estén depositadas (los “**Depositarios**”) para que éste emplace la correspondiente orden de transferencia de las acciones (con sus derechos políticos y económicos inherentes), así como, en caso de que les fuera requerido por esta, para indicar el número de la cuenta de efectivo en la que se deba abonar el Precio de la Oferta de acuerdo con sus términos y condiciones.

Los accionistas de la Sociedad podrán aceptar la Oferta de Compra respecto de la totalidad o parte de las acciones de la Sociedad de las que sean titulares.

Las acciones respecto de las cuales se acepte la Oferta de Compra deberán incluir todos los derechos políticos (por ejemplo, de voto) y económicos inherentes a las mismas.

Dichas acciones deberán ser transmitidas libres de cargas, gravámenes y cualesquiera derechos a favor de terceros que limiten los derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad, y por persona legitimada para transmitir las según los asientos del correspondiente registro contable, de forma que la Sociedad adquiera la propiedad irrevindicable sobre las mismas.

### (iii) Transmisión

Las correspondientes órdenes de transferencia de las acciones por los Depositarios encontrarán contrapartida en la orden sostenida en el mercado

por parte de la Sociedad produciéndose automáticamente la transmisión de las acciones. El pago del precio correspondiente se producirá en el plazo de estándar establecido en el mercado (i.e. D+2); esto es, sin necesidad de esperar a que se termine el Plazo de la Oferta de Compra.

(iv) Gestión de la orden sostenida de compra

El representante designado por la Sociedad para la gestión y materialización de la Oferta de Compra es RENTA 4 Banco, S.A.

(v) Publicación del resultado

La Sociedad notificará en un plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde la expiración del Plazo de la Oferta de Compra, el total de las acciones adquiridas por oferente durante el citado plazo y, por lo tanto, el resultado de la Oferta de Compra. Este resultado se publicará en la página web del BME Growth ([www.bolsasymercados.es](http://www.bolsasymercados.es)).

(vi) Costes relacionados con la aceptación y liquidación de la Oferta de Compra

La Sociedad asumirá los gastos originados por la tramitación de la citada Oferta de Compra y los que, en relación con su liquidación, correspondan a la Sociedad de acuerdo con las normas reguladoras establecidas por el BME Growth. En ningún caso el oferente será responsable ni asumirá las comisiones y/o gastos que las entidades depositarias de las acciones puedan cobrar a sus clientes (accionistas aceptantes), incluyendo, sin efectos limitativos, por la transmisión de las acciones.

Cualesquiera otros gastos no indicados en el párrafo anterior serán sufragados por quien incurra en ellos.

Los accionistas de la Sociedad serán los responsables de obtener el asesoramiento adecuado sobre el importe exacto de los gastos que deberán satisfacer en caso de aceptación de la Oferta de Compra.

Y a los efectos legales oportunos, el órgano de administración de la Sociedad formula el presente Informe.

---

Alejandro Adán Manes

---

José María Camiña Gil de Biedma

---

Cristina Reina Olmedo

**Anexo 1**

**Informe de valoración realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. en fecha  
22 de mayo de 2024**

# Valoración de empresa

Corporate Advisory Services – Mayo 2024

gesvalt®

Luis Losantos Albacete  
Representante de la Sociedad  
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.  
Motivo: Visado Digital  
Fecha: 24/05/2024 12:29:55



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

Expediente Nro.: 24-02661

# Índice

---

01.

Antecedentes

02.

Propósito y  
alcance

03.

Fuentes de  
información

04.

Información  
sectorial

05.

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

06.

Valoración

07.

Conclusión y  
opinión de valor

08.

Anexos

# 01

## Antecedentes

## 1. Antecedentes

De acuerdo con sus instrucciones, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. ha procedido al análisis del valor razonable de las acciones que componen el capital social de la sociedad **Optimum III Value - Added Residential SOCIMI, S.A** a 31 de marzo de 2024.

El objeto de este informe es proporcionar nuestra opinión como experto independiente sobre el valor razonable de las acciones que conforman el capital social de la mencionada sociedad, de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 9 y 10 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, que regula el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

A continuación, se presenta el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

Este informe sustituye al emitido el 22 de mayo de 2024.

# 02

## Propósito y alcance

## 2. Propósito y alcance



El objeto del presente informe es proporcionar nuestra opinión como experto independiente sobre el valor razonable de las acciones que conforman el capital social de la sociedad **Optimum III Value - Added Residential SOCIMI, S.A.**, a 31 de marzo de 2024, de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 9 y 10 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, que regula el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

La valoración ha sido solicitada para servir como herramienta para determinar el precio equitativo de las acciones con motivo de la potencial exclusión de la empresa del segmento BME Growth.



Para la valoración se ha tenido en consideración la siguiente normativa:

- **NIIF 13** de Medición de Valor Razonable.
- **IVS** (Normas Internacionales de Valoración) emitidas por el **International Valuation Standard Council**.
- **Red Book** publicado por **RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors).



En función de dicha normativa, adoptamos las siguientes definiciones:

### Definición de valor aplicada:

El **valor razonable** es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo, en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso), en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida), independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. Dicha definición es similar a una de las acepciones recogidas en el **Red Book** (RICS) y en las definiciones que a su vez vienen recogidas en las **IVS**.



### Jerarquía de valor

En base a la NIIF 13 y para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable realizadas, se han tenido en cuenta las disposiciones de la norma relativas a la aplicación de variables de niveles 1, 2 o 3 según el caso.

### Metodología de valoración

Se recogen los métodos ubicados en los siguientes apartados de la norma;

- **NIIF 13:** Técnicas de valoración recogidas en los párrafos 61 a 66 de la norma.
- **IVS 210:** Métodos de aproximación recogidos en los apartados **C16 - C39**.

03

## Fuentes de información

### 3. Fuentes de información

En el transcurso del estudio hemos tenido acceso a la siguiente información, procedente de las fuentes indicadas y considerada fiable:

#### 3.1. Información proporcionada por el cliente

Esta información ha sido facilitada por el cliente y se considera fiable para la valoración llevada a cabo.

- Balance de Situación Abreviado de Optimum III Value - Added Residential SOCIMI, S.A. (31/03/2024).
- Informe de auditoría de las Cuentas Anuales de Optimum III Value - Added Residential SOCIMI, S.A. - 31/12/2023.
- Valor Neto Contable (VNC) de los activos inmobiliarios a la fecha de valoración.
- Anuncio de oferta de compra de acciones dirigida a los accionistas de Optimum III Value - Added Residential SOCIMI, S.A. - 26/06/2023.
- Carta de manifestación de transacción única - 24/05/2024.
- Detalle de los saldos de amortización de préstamos a la fecha de valoración.
- Informes de valoración de los activos inmobiliarios, realizada por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. - 31/12/2023.

#### 3.2. Información adicional

- Página web: <https://www.bmegrowth.es/>
- Comportamiento de los precios, primer trimestre 2024. Informe de vivienda Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., abril 2024.
- Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.
- Bases de datos e informes recientes de valoración de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales, instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.



# 04

## Información sectorial

## 4. Información Sectorial

En el presente informe se recogen y analizan los datos macroeconómicos y los referentes a la actividad del mercado inmobiliario español suministrados por organismos oficiales.

A cierre del primer trimestre de 2024, se aprecia como los principales indicadores macroeconómicos de la economía en España, mantienen una evolución similar a la registrada en trimestres y ejercicios anteriores. Como principal indicador donde ver reflejado el progreso económico destaca un crecimiento intertrimestral del PIB del 0,6% en el cuarto trimestre de 2023, siendo esta variación mayor que las correspondientes a los tres trimestres anteriores del mismo año. Por lo que contrarresta la desaceleración sufrida en el tercer trimestre, debida principalmente, al sostenimiento de la incertidumbre del entorno exterior y al endurecimiento de la política monetaria global en la actividad económica.

Atendiendo a las proyecciones indicadas por el Banco de España (BdE) en su último informe, emitido en marzo de 2024; el hecho de haber mejorado los resultados sobre la predicción no significa un cambio en la tendencia del crecimiento moderado para los siguientes ejercicios. Principalmente, afecta a esta tendencia moderada la reactivación progresiva de la economía europea. En este sentido, se espera que las condiciones de financiación alcancen su máximo endurecimiento en el presente año, algo que podría contribuir a un incremento en el ritmo



podría contribuir a un incremento en el ritmo de crecimiento del PIB durante los años 2025 y 2026.

En términos anuales, teniendo en cuenta todos los factores que influyen en el comportamiento de la economía española, el Banco de España cierra el ejercicio con un crecimiento del PIB del 2,5% mejorando ligeramente el pronóstico publicado anteriormente por el mismo organismo (2,4%). Además, este ligero crecimiento ha provocado un leve cambio en las proyecciones para los próximos años, siendo de 1,9% en 2024 (con una subida de 0,3 puntos frente a la previsión de hace tres meses); aunque mantiene los crecimientos del 1,9% para 2025 y de 1,7% en 2026. El resultado del 2,5% en 2023, supone reducir el crecimiento de la economía a la mitad frente al resultado del 2022 del 5,8%.

A cierre del mes de febrero de 2024, según el dato publicado por el Instituto Nacional de Estadística, la inflación se sitúa en un 2,8% frente al 3,4% mostrado en enero. Eso supone el dato más favorable del Índice de Precios de Consumo desde el mes de agosto del año anterior, aunque todavía lejos del 1,9% mostrado en junio de 2023.

Respecto a las previsiones anteriores, el Banco de España refleja un pronóstico algo más favorable en su último informe, ascendiendo el cierre de año del IPC hasta el 3,1%. Para los siguientes ejercicios, se esperan incrementos del 2,7% en 2024; seguidos de una fuerte

ralentización hasta alcanzar el 1,9% en 2025 y el 1,7% en 2026. Estamos ante crecimientos menos pronunciados que en las proyecciones del trimestre anterior, pero aún muestran un aumento generalizado de los precios.

En cuanto al desempleo, a cierre del cuarto trimestre de 2023, fecha del último dato publicado por la EPA, este indicador se sitúa en un 11,8%, mismo dato que en el trimestre anterior, lo que refleja una estabilización de este indicador. En jóvenes de 20 a 29 años, la tasa de desempleo ha sufrido un aumento

ligero tras el crecimiento del tercer trimestre, situándose en 19,5%. En términos interanuales, ambos indicadores habrían mejorado, reduciéndose en nueve décimas.

Por otro lado, el Banco de España, en sus proyecciones macroeconómicas, apunta a un comportamiento positivo de este indicador atendiendo a su estacionalidad, y adelanta una ligera pero continua senda descendente para los cierres de 2024, 2025 y 2026; donde se esperan cierres en 11,6%, 11,5% y 11,3% respectivamente.

## Mercado inmobiliario

Durante este primer trimestre de 2024, el precio de la vivienda en nuestro país mantiene, en términos interanuales, la tendencia de crecimiento que venimos observando en informes anteriores, aunque es cierto que se aprecia que lo hace a menor velocidad frente a los resultados del ejercicio 2023. Además, en estos tres últimos meses volvemos a observar un ligero descenso en determinadas localizaciones en los precios en términos intertrimestrales, tal como fuimos presentando en los dos informes correspondientes a los últimos trimestres del 2023. Entre los meses de enero y marzo, el incremento interanual nacional ha sido del 2,0%; arrojando un unitario de venta de 1.566 €/m<sup>2</sup>, lo que supone un aumento del 1,8% en el precio frente al resultado de los tres meses anteriores.

Por lo tanto, mantenemos la apuesta por una previsible estabilización de precios de vivienda a nivel general durante, al menos, los siguientes meses del año 2024, aunque ya se comienza a observar con cierta claridad en determinadas zonas en el momento actual.

También, se mantiene la estabilización en los principales indicadores del mercado inmobiliario. Esto se aprecia en el total acumulado hasta noviembre del año 2023 (último dato publicado), donde los visados de dirección de obra se mantienen en un





volumen similar a la del mismo periodo del año anterior, con una ligera subida que no alcanza el 0,1%. De igual manera, las certificaciones de final de obra han sufrido una caída del 1,6% durante los mismos periodos. Las comunidades en las que más certificaciones se han realizado han sido Andalucía (23,5% de total nacional), la Comunidad de Madrid y Cataluña (ambas con un 15,8%). En el volumen de visados de dirección de obra, también encontramos a Andalucía a la cabeza con 21,9% del total, seguida por la Comunidad de Madrid (14,8%) y Cataluña (13,5%).

El Euribor cerró el mes de febrero de 2024 en 3,67%; aunque se mantiene en 0,351 puntos por debajo del dato publicado en el informe anterior, ha sufrido una subida de 0,062 puntos con respecto al dato de cierre de enero. En términos interanuales, se mantiene por encima del dato de hace doce meses, presentando un incremento de algo más de 0,1 puntos en el mes de febrero de 2024 donde el Euribor y los tipos de interés ya tenían valores elevados. Estos dos indicadores presentan un comportamiento paralelo. Este incremento sostenido está provocando una ralentización en el mercado inmobiliario afectando directamente al volumen de compraventas y de forma más acusada al de hipotecas.

El esfuerzo teórico necesario para la compra de vivienda por parte de las familias en el tercer trimestre del 2023 se ha reducido

ligeramente (en tan solo una décima) respecto al dato del trimestre anterior. Así, según indica el Banco de España, una familia con una renta en torno a la media necesitaría 7,5 años de la misma para poder adquirir una vivienda.

El Loan to Value mantiene una ligera tendencia descendente hasta el 61,4%, ocho décimas por debajo del resultado del tercer trimestre del año. El endurecimiento de las condiciones de financiación y la cautela de las entidades financieras en concederlas, han llevado a que el porcentaje de nuevos préstamos con un LTV superior al 80% se sitúe en el 6,1%; cinco décimas por debajo del trimestre anterior. Presentando un descenso de dos puntos y dos décimas durante los últimos doce meses. Según el último dato publicado, el plazo medio de las nuevas hipotecas ha descendido hasta los 24,2 años durante el cuarto trimestre del 2023, manteniendo una evolución decreciente leve pero continuada.

## Análisis de valores

A cierre del primer trimestre de 2024, se observa que el precio de la vivienda aumenta ligeramente frente al cierre del 2023, con un crecimiento trimestral del 1,8%. Se mantiene, por tanto, la tendencia de crecimiento en el precio de la vivienda. En este sentido, los valores unitarios a nivel nacional para Gesvalt, obtenidos a partir de sus tasaciones,

presentan un crecimiento del 2,0% interanual.

En términos generales, a nivel nacional, para comprar una vivienda con un valor promedio y una superficie de 90m<sup>2</sup> necesitaríamos 140.940 €, frente a los 138.520 € del año pasado.

## Comunidades Autónomas y Provincias

Las diecisiete Comunidades Autónomas han incrementado su precio de venta promedio durante el primer trimestre de 2024 respecto al mismo periodo del año anterior, manteniendo el crecimiento observado desde 2021. Los incrementos más notables los presentan las Islas Canarias (+9,6%), las Islas Baleares (+9,1%), la Comunidad Valenciana (+6,5%), la Región de Murcia (+5,5%) y Cantabria (+5,2%); siendo estas las únicas comunidades con incrementos superiores al 5,0%. Solo dos comunidades autónomas presentan incrementos en los precios por debajo del 1%; Asturias (+0,7%) y País Vasco (+0,1%).

Una vez más, es Baleares quien ocupa la primera posición en el ranking de precios por comunidad autónoma, con un valor promedio de 2.859 €/m<sup>2</sup>, superando a Madrid, que se sitúa en 2.546 €/m<sup>2</sup>. El País Vasco se ubica en la tercera posición del ranking, alcanzando este trimestre un valor de 2.383 €/m<sup>2</sup>. En la parte inferior del ranking se encuentra en

último lugar a Extremadura, con un valor de 864 €/m<sup>2</sup>, seguida por Castilla la Mancha con 909 €/m<sup>2</sup>, siendo estas las únicas comunidades con unitarios inferiores al millar de euros por metro cuadrado.

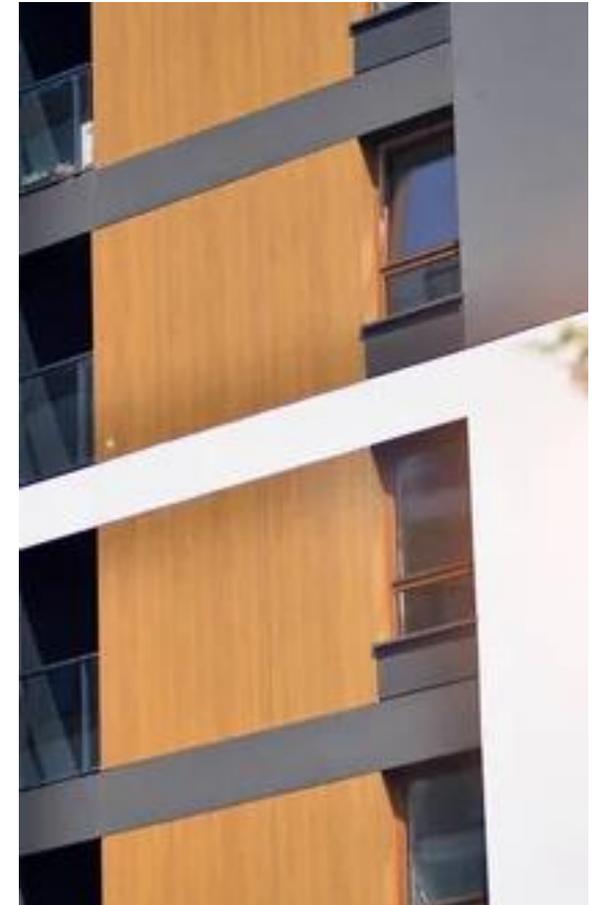
A nivel provincial, destacan los incrementos interanuales de Santa Cruz de Tenerife (+13,0%), Las Palmas de Gran Canaria (+9,4%), las Islas Baleares (+9,1%), y Cádiz (+7,7%). Por el contrario, las provincias que han acusado las variaciones más negativas, por debajo del -1%, han sido Ciudad Real (-5,5%), Orense (-4,7%), Guipúzcoa (-2,4%) y Jaén (-1,4%).

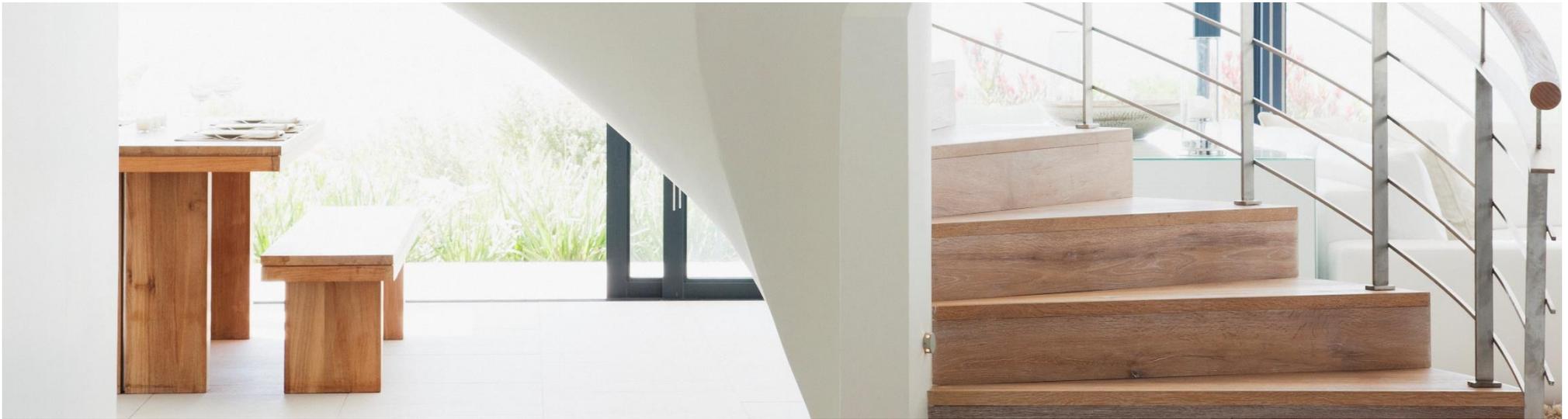
Las provincias con precios más elevados siguen siendo, Guipúzcoa, las Islas Baleares, Madrid, Málaga y Vizcaya; manteniendo valores superiores a los 2.000 €/m<sup>2</sup>. Por otro lado, al igual que el cuarto trimestre de 2023, se encuentran quince provincias con un valor unitario por debajo de los 1.000 €/m<sup>2</sup>.

El mercado del alquiler sigue reflejando mayores incrementos que el mercado en venta. Se inicia el 2024 con incrementos superiores al 15,0% en cuatro provincias; Segovia (+22,6%), Santa Cruz de Tenerife (+20,3%), Cuenca (+18,4%) y Lérida (+15,2%). Por el contrario, solo la provincia de Jaén presenta una ligera contracción en su renta del -0,4%.

Atendiendo a valores, Barcelona sigue posicionada como la provincia con rentas más elevadas, con un promedio de 21,26 €/m<sup>2</sup>/mes, seguido de Madrid y Baleares, que

este trimestre presentan un valor en renta promedio de 17,75 €/m<sup>2</sup>/mes. En la zona más baja del ranking se encuentran las únicas dos provincias con unitarios de renta inferiores a los 5,50 €/m<sup>2</sup>/mes, siendo estas Jaén (5,13 €/m<sup>2</sup>/mes) y Teruel (5,40 €/m<sup>2</sup>/mes).





## Capitales de Provincia y Principales Municipios

En cuanto a capitales de provincia, tal y como viene sucediendo en periodos anteriores, se mantienen las posiciones en el ranking en cuanto a valor unitario de venta. San Sebastián aumenta ligeramente su unitario respecto al trimestre anterior, alcanzando un promedio de 4.261 €/m<sup>2</sup>. En Barcelona los precios vuelven a repuntar ligeramente, situándose en 3.542 €/m<sup>2</sup>. Aumentan también los precios en Madrid hasta alcanzar un promedio de 3.367 €/m<sup>2</sup>, mientras que en Palma de Mallorca los precios se sitúan en 2.699 €/m<sup>2</sup>. Bilbao presenta un incremento,

cerrando con un unitario en 2.525 €/m<sup>2</sup>. Estas, junto con Málaga (2.374 €/m<sup>2</sup>), Cádiz (2.271 €/m<sup>2</sup>), Vitoria (2.165 €/ m<sup>2</sup>) y Pamplona (2.032 €/m<sup>2</sup>) son las capitales que registran valores unitarios por encima de los 2.000 €/m<sup>2</sup>.

Sant Cugat del Vallés con 3.646 €/m<sup>2</sup>, encabeza el ranking de municipios de más de 50.000 habitantes. Le siguen Pozuelo de Alarcón con un promedio de 3.461 €/m<sup>2</sup>, y Getxo en tercera posición con un unitario promedio de 3.345 €/m<sup>2</sup>. Encontramos, como municipios que superan los 3.000 €/m<sup>2</sup>, a Marbella, en cuarta posición, con 3.202 €/m<sup>2</sup>, Castelldefels, con 3.171 €/m<sup>2</sup>, Las Rozas de Madrid, con 3.052 €/m<sup>2</sup>; y Majadahonda con 3.049 €/m<sup>2</sup>.

Por el lado del alquiler, los únicos municipios con rentas superiores a los 15 €/m<sup>2</sup>/mes siguen siendo Barcelona, Madrid, San Sebastián, Marbella, Castelldefels, Hospitalet de Llobregat, Palma de Mallorca y Sant Cugat del Vallès. En cambio, son cinco los municipios de más de 50.000 habitantes que tienen una renta inferior a 5,50 €/m<sup>2</sup>/ mes. Se trata de Linares, Elda, Puertollano, Ponferrada y Lorca.

En este primer trimestre de 2024, solo tres distritos de Madrid presentan incrementos interanuales superiores al 5%; Usera (+7,5%), Moratalaz (+7,3%) y Fuencarral (+6,0%). En Barcelona, presentan mayores incrementos los distritos de Sants-Montjuic (+8,2%) y Eixample (+5,9%).

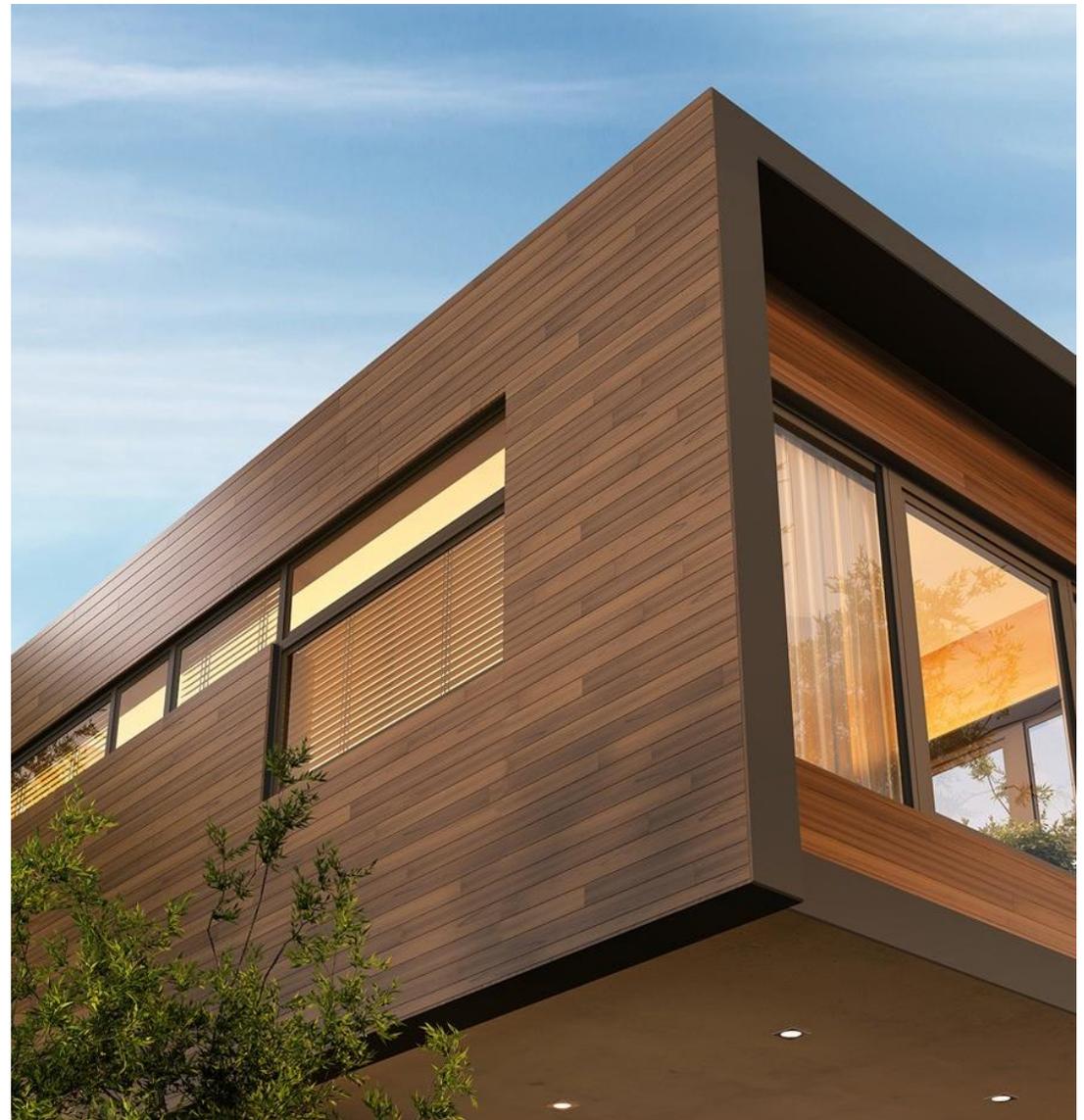
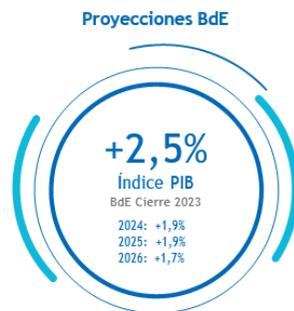
Las zonas en las que más se han incrementado los precios en la ciudad de Valencia son Los poblados del Norte, Campanar y Algirós. Por último, los distritos sevillanos que más han aumentado su precio durante el último trimestre son Nervión, Bellavista-La Palmera y Triana.

## 4.1. Indicadores Macroeconómicos

### Producto Interior Bruto

El último dato oficial del Producto Interior Bruto español, correspondiente al cierre del cuarto trimestre de 2023, sostiene la senda de crecimiento ralentizado que se viene observando durante los últimos meses. Este dato presenta un incremento del 2,0%, frente a los aumentos del 1,9% y 2,0% que reflejaron el tercer y cuarto trimestre del año respectivamente. La contribución de la demanda nacional al crecimiento interanual del PIB es de 1,7 puntos. Por su parte, la demanda externa presenta una aportación de 0,8 puntos.

El Banco de España ratifica un crecimiento del PIB del 2,5% frente a la previsión publicada anteriormente del 2,4% a cierre de 2023. En cuanto a los pronósticos para los próximos ejercicios, el crecimiento esperado es del 1,9% para 2024, del 1,9% para 2025 y finalmente de un 1,7% en 2026. Este avance incrementa ligeramente las previsiones de crecimiento para 2024 que el mismo organismo hacía en septiembre del presente año, además aumenta en tres décimas las previsiones para 2024.



## Indicadores de empleo



El último dato de desempleo publicado por el Banco de España, con datos suministrados por la Encuesta de Población Activa, corresponde al cierre del cuarto trimestre de 2023. Según este último dato, la tasa de desempleo se ha mantenido completamente estable, permaneciendo en un 11,8%. Esto, a su vez, sitúa más de un punto por debajo del dato de hace doce meses, cuando la tasa era del 12,9%. Si se compara este dato con el más desfavorable alcanzado en la crisis económica anterior, la variación ha sido de un -56,2%. En cuanto a la tasa de desempleo de la población ocupada más joven, entre 20 y 29 años, presenta un comportamiento moderado tras el aumento inmediatamente anterior, aumentando en una décima hasta situarse en un 19,5%.

En el ranking por comunidades autónomas, las mayores tasas de desempleo las encontramos en Andalucía (17,60%, tras un considerable descenso interanual del 7,4%), Extremadura (16,29%, -7,6% variación interanual) y las Islas Canarias (16,19%, +11,1% variación

interanual). La comunidad con la menor tasa de desempleo son las Islas Baleares (6,33%), seguida por Cantabria (7,48%), y Aragón (7,85%).

Las proyecciones del Banco de España coincidieron con el cierre oficial de 2023 que sitúa la tasa de desempleo en un 12,1%. Para los próximos ejercicios, el pronóstico mantiene una senda descendente; cerrando con un 11,6% en 2024; así como 11,5% y 11,3% en los ejercicios de 2025 y 2026 respectivamente. En este sentido, las previsiones del supervisor vuelven a empeorar ligeramente frente a las que publicó hace tres meses.

## Consumo privado y renta media por hogar

Se observa como el consumo privado a cierre de 2023 se ha situado en 1,8 puntos, lo que aumenta en siete décimas el resultado del trimestre anterior, cuando alcanzó los 1,1 puntos.



Si bien está por debajo de las proyecciones del Banco de España, donde se pronosticó una variación positiva de 2,2 puntos. Para los siguientes años se prevé un incremento hasta los 2,3 puntos en 2024, reduciéndose en 2025 y 2026 con 1,9 y 1,7 puntos respectivamente.

### Proyecciones BdE:

2024: +2,3  
2025: +1,9  
2026: +1,7





## Índice de Precios de Consumo (IPC)

A cierre del mes de febrero, el INE (Instituto Nacional de Estadística) sitúa la variación interanual del Índice de Precios de Consumo en un 2,8%, rebajando en cuatro décimas el dato de enero. Los grupos que destacan por su influencia en la reducción de la tasa anual son el compuesto por vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles, que sitúa su tasa en el -2,7%, debido a la bajada de precios en carburantes y lubricantes; así como las comunicaciones. Por otra parte, el grupo que destaca por su influencia positiva es la hostelería, situando su variación anual del IPC en 5,5%.

Previsión BdE:  
2024: +2,7%  
2025: +1,9%  
2026: +1,7%



## Índice de Confianza del Consumidor

El Índice de Confianza del Consumidor se situó en -11,3 puntos en el mes de febrero, aumentando en más de dos puntos con respecto a los dos meses inmediatamente anteriores.

Si se lo compara con el dato del mismo mes del pasado año, se observa que la confianza de los consumidores ha aumentado 4,8 puntos durante los últimos doce meses.



## Creación de empresas del sector inmobiliario

Durante los dos primeros meses de 2024, se observa como el comportamiento en las constituciones de nuevas empresas arroja un resultado positivo frente al mismo periodo del año pasado. En concreto, el incremento interanual registrado a febrero de 2024 se ha cuantificado en un 10,24%. Esto supone que continúe la tendencia positiva mostrada en el año 2023. Si comparamos, en acumulado, las cifras alcanzadas en febrero de 2024 frente a las alcanzadas en febrero del ejercicio anterior, podemos observar un aumento del 10,74%, destacando sobre todo los incrementos en las empresas destinadas a la comunicación, el transporte, las industrias extractivas y el comercio al por mayor.

El número de nuevas empresas del sector inmobiliario, teniendo en cuenta construcción y actividades inmobiliarias, ha aumentado en los dos primeros meses del presente ejercicio un 19,29%, respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Esto sitúa al sector por encima del promedio de constituciones de empresas. Comparando exclusivamente los meses de febrero de ambos años, el incremento también supera al promedio, situándose en un 12,13%; y siendo parejos el crecimiento en construcción (12,26%) respecto a las actividades inmobiliarias (12,13%).

## Compraventa de vivienda

El número de compraventas de vivienda a cierre de 2023 alcanzó la cifra de 542,324 operaciones, según el INE. A nivel interanual frente al mismo periodo de 2023, se encuentra con un descenso del 9,5%. Debido a los altos tipos de interés, el mes de enero fue el único que presentó crecimiento, con un incremento del 6,8% respecto al mismo mes del año pasado; dándose los mayores descensos durante los meses de septiembre

(-23,0%) y diciembre (-14,9%).



## Comprador extranjero

Las compraventas realizadas por extranjeros durante el cuarto trimestre de 2023 han supuesto el 18,4% del total; frente al 20,2% registrado durante el trimestre anterior. Las comunidades con un mayor porcentaje de transacciones llevadas a cabo por extranjeros durante este trimestre han sido las Islas Baleares con un 36,9%, seguida por la Comunidad Valenciana y las Islas Canarias, con un 35,7% y 33,3% respectivamente.

En términos absolutos, se observa una contracción en el número de compraventas realizadas por extranjeros en el cuarto trimestre de 2023 frente al mismo periodo de 2022, reflejándose un descenso del 7%.



## Hipotecas constituidas sobre viviendas

El número total de hipotecas constituidas sobre viviendas durante el año 2023 asciende a 381.570 unidades, lo que supone un



descenso del 17,7% respecto a las registradas en el acumulado de 2022. Se sigue observando, por tanto, que el volumen de compraventas supera al de las hipotecas (provocado por las transacciones mediante financiación propia), evolucionando en paralelo. Por ello se considera que, al menos por el momento y pese a las contracciones en ambos indicadores, mantienen una relación favorable.

## Visados de dirección de obra y Certificados final de obra

El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria, calculado por Registradores, presenta durante el cuarto trimestre de 2023 una variación interanual del -2,8%, manteniendo un nivel de actividad superior al del año 2003, ejercicio que supone la base del índice. A falta de la publicación del dato en el pasado diciembre, el número de visados de dirección de obra nueva durante los once primeros meses de 2023 alcanzó las 100.851 unidades, lo que supone un aumento de tan solo 36 en el



mismo periodo de 2022.

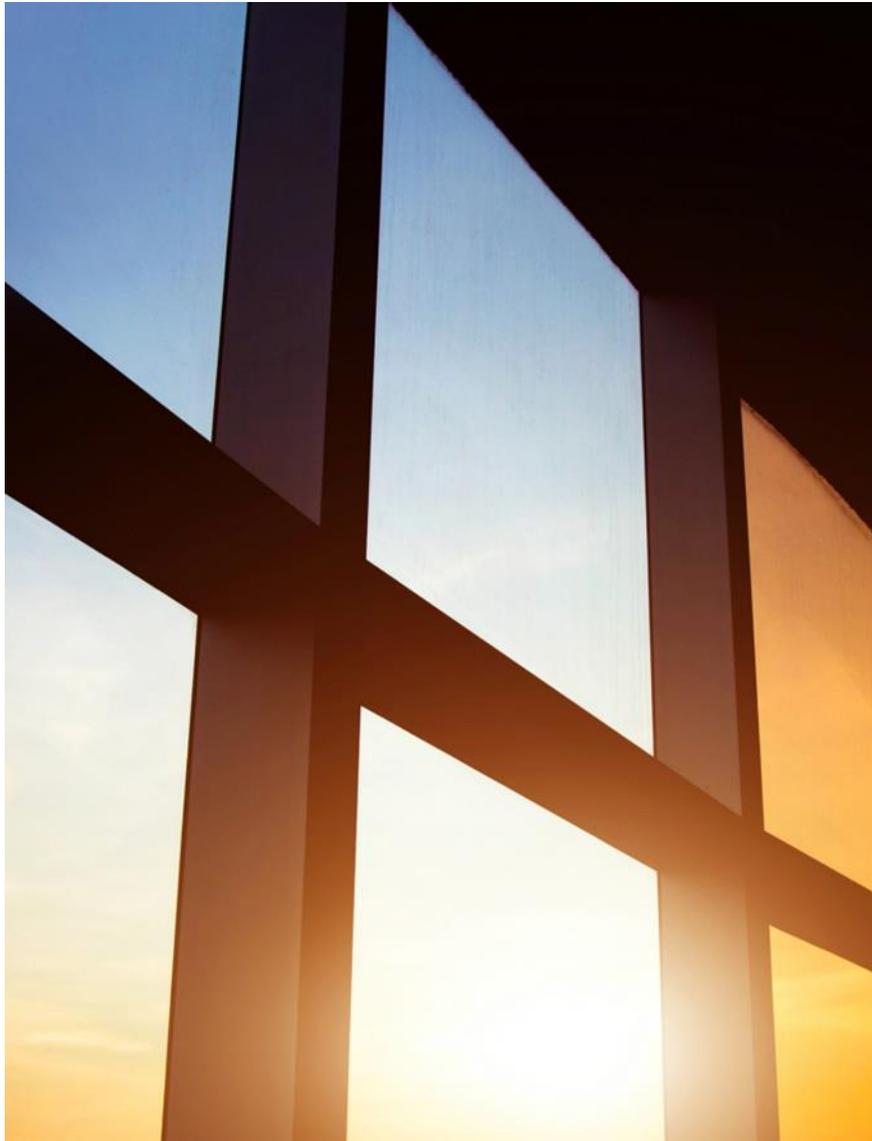
Por el contrario, el volumen de las certificaciones finales de obra presenta una contracción en el acumulado, alcanzando la cifra de 79.240 con una caída interanual del -1,6%.

## Condiciones de financiación

Manteniendo la senda de los últimos trimestres, los datos sobre las condiciones de financiación se han mantenido relativamente estables. El plazo medio de las nuevas hipotecas asciende hasta los 24,2 años, tres décimas por debajo de la cifra registrada en el trimestre anterior.

Durante el cuarto trimestre de 2023 ha aumentado levemente el Loan to Value tras la caída anterior, y en mayor medida el porcentaje de préstamos concedidos que superan el 80% del valor del inmueble.

La ratio de dudosidad ha aumentado ligeramente en términos interanuales un 0,4%, posicionándose en un 2,61.



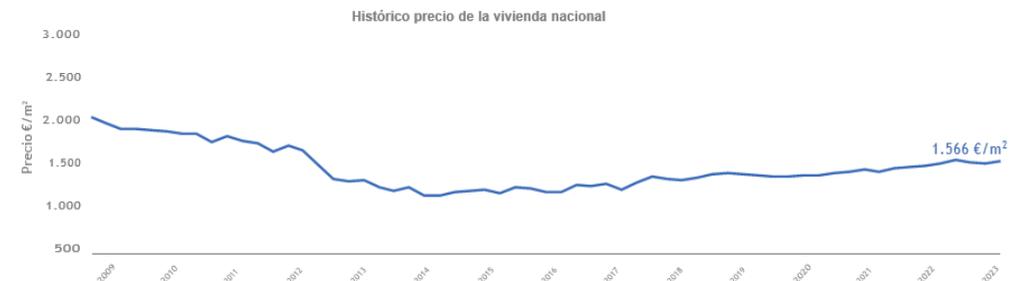
## Parque de viviendas

Según los últimos datos oficiales, en la estimación del año 2022, el parque de viviendas nacional aumentó en más de 90.000 unidades, lo que supone un incremento del 0,35% con respecto al año 2021, el más alto de los últimos ocho años.

El mayor incremento en el parque de vivienda durante 2022 se registró en la Comunidad de Madrid, con un aumento del 0,64%. Le siguen la Comunidad Foral de Navarra con un parque de viviendas que crece un 0,63%; y las Islas Baleares, con un aumento del 0,58%.



Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.566 € / m <sup>2</sup>	2,0%	-26,9% (1T24 / 1T08)



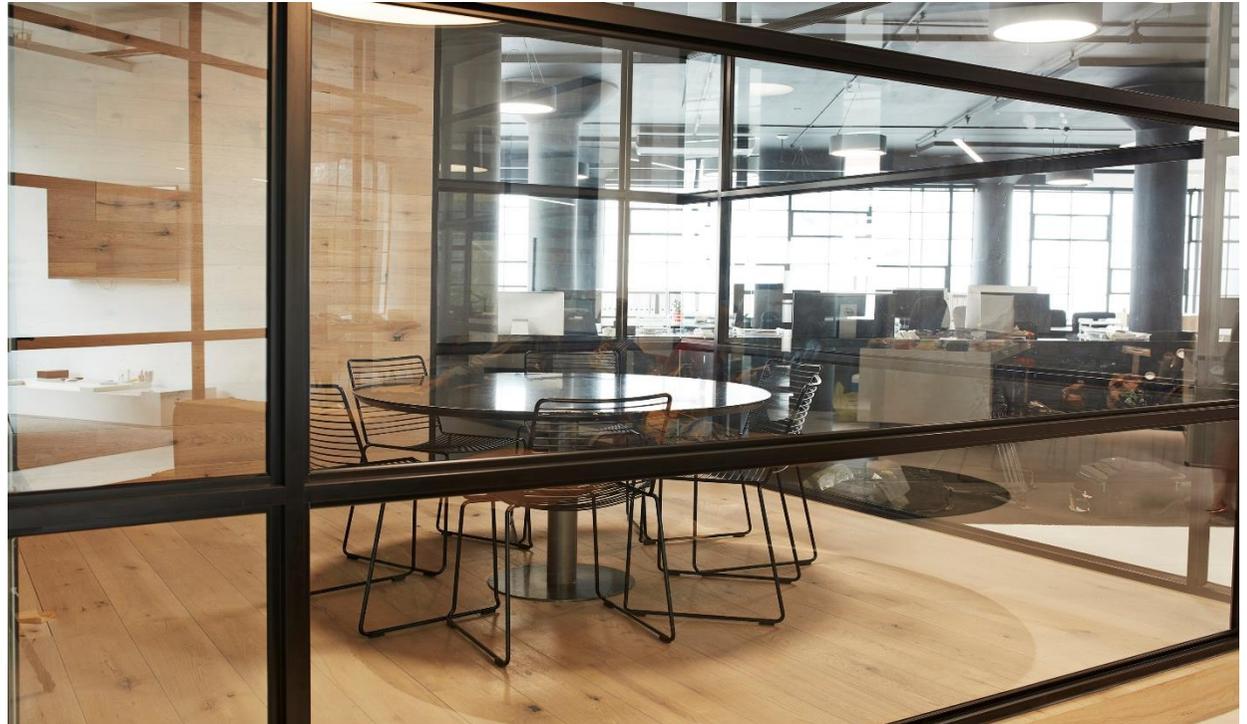
## 4.2. Oficinas

Madrid terminó el año 2023 con una cifra de 389.000 metros cuadrados arrendados, mostrando una disminución del 23% en comparación con el año anterior. El último trimestre del año se caracterizó por su notable atipicidad, presenciando niveles tan bajos que no se habían registrado desde el segundo trimestre de 2020 (año de la COVID) o 2014. La explicación de este fenómeno no radica en el número de transacciones documentadas, que rondaba las 100, sino en el tamaño promedio de estas transacciones, experimentando una caída cercana al 40% en comparación con el trimestre anterior.

La disponibilidad aumentó en 0.4 puntos porcentuales hasta el 11.7% en comparación con el mismo período del año anterior. La tendencia de creciente disparidad entre los mercados centrales y periféricos continúa.

En el cuarto trimestre de 2022, la disparidad entre el mercado con la menor disponibilidad dentro y fuera de la M-30 se situaba en 10 puntos porcentuales. Sin embargo, para finales de 2023, esta brecha se amplió a 11 puntos porcentuales. Aproximadamente el 85% del espacio de oficinas disponible en Madrid se encuentra fuera de la M-30.

Las rentas prime en Madrid aumentaron a 40 euros por metro cuadrado (+3 euros en comparación con el cuarto trimestre de 2022), alcanzando valores no vistos en la ciudad desde 2007 y 2008. Fuera de la M-30, se observan tendencias divergentes, con caídas



en las rentas prime en la A-1, A-6 y Periferia, mientras que la A-2 muestra un ligero aumento, consolidando su posición como el mercado con las rentas prime más altas fuera de la M-30.

Durante 2023, se llevaron a cabo transacciones de oficinas en España por un valor total de 1.2 mil millones de euros, lo que refleja una disminución del 54% en comparación con el año anterior. Esta caída supera la reducción en el volumen de

inversión en el sector inmobiliario, que se sitúa en un 35%, pero es menor que el promedio europeo para oficinas, que se sitúa en -61%. Madrid representó el 72% de la inversión total en oficinas.

La notable escasez de transacciones, especialmente aquellas que superan los 50 millones de euros, ha resultado en una disminución del 30% en el valor promedio, con inversores nacionales y privados siendo los participantes más activos en el mercado.



Dos tendencias de crecimiento notable son las adquisiciones con fines de cambio de uso, alcanzando los 112 millones de euros, y las compras para uso propio, que totalizaron 130 millones de euros en 2023. Ambos volúmenes no están incluidos en los totales de inversión.

Considerando el aumento en los costos de financiamiento, así como la desaceleración y la presión del entorno macroeconómico, las rentabilidades prime continúan su tendencia al alza en las principales capitales europeas. En este contexto, el Distrito Central de Negocios (CBD) de Madrid se sitúa en un 4.75% (+75 puntos básicos año tras año) a finales de 2023. Aunque aún falta evidencia en el mercado para corroborar correcciones sustanciales en el segmento central, el debate sobre en qué medida deben ajustarse las rentabilidades prime continúa. Sin embargo, superar el pico en los costos de financiamiento sugiere una posible moderación en su escalada, con la expectativa de estabilizarse en la segunda mitad de 2024. Además, la anticipada reducción de las tasas de interés por parte de la Reserva Federal (Fed) y el Banco Central Europeo (BCE), junto con una inflación más moderada, se espera que brinde un entorno más favorable para la inversión.

El mercado de oficinas de Barcelona demostró ser resistente en la fase final del año, a pesar de una disminución interanual del 24%, situándose en línea con las principales capitales europeas y superando las

proyecciones iniciales. El cuarto trimestre estuvo marcado por un importante repunte, que representó casi el 40% de la actividad total, impulsado por acuerdos más grandes, incluida la adquisición por parte de la Generalitat de Catalunya de una torre en construcción en la Zona Fira (25.000 metros cuadrados). Se espera que este repunte continúe, proyectando un aumento del 10% en el pedido de obras durante 2024, según nuestro Pronóstico 2024.

Aunque la entrega de proyectos se moderó en comparación con el pico de 2022 (176.000 metros cuadrados frente a 233.000 metros cuadrados), solo el 9% del espacio fue prealquilado, aumentando la disponibilidad al 14% (+180 puntos básicos año tras año). Cabe destacar que las áreas con menor entrega muestran tasas similares o incluso más bajas que en 2022, como es el caso del Centro Ciudad (+20 puntos básicos) o el Distrito Central de Negocios (CBD) (-50 puntos básicos). En cualquier caso, el 40% de las transacciones se realizaron en edificios nuevos o renovados, y se espera que el creciente interés en este tipo de espacio mantenga dinámico el mercado.

La disponibilidad limitada de espacio de calidad en el Distrito Central de Negocios (CBD) y, especialmente, en el Centro Ciudad, ha impulsado un aumento en las Rentas Prime: 28.50 euros/m<sup>2</sup>/mes (+0.50 euros año tras año) y 22.75 euros/ m<sup>2</sup> /mes (+1.50 euros año tras año), respectivamente.

El aumento en la calidad del inventario en la Zona Fira se refleja en sus 18.50 euros/ m<sup>2</sup> /mes (+0.50 euros año tras año). Las rentas prime en la eriferia permanecen estables en 12.25 euros/ m<sup>2</sup> /mes, mientras que el distrito 22@ desciende a 22.75 euros/ m<sup>2</sup> /mes (-1.25 año tras año), aunque los inquilinos siguen dispuestos a pagar por calidad en los mejores pisos de edificios nuevos.

En un 2023 marcado por la incertidumbre, la inversión en oficinas, con un total de 1.23 mil millones de euros, experimenta una contracción significativa del 54%. En este contexto, destaca el aumento en el segmento MidCaps, con capital nacional buscando acceder a activos más representativos ante la ausencia de competencia institucional.

Después de un año récord en 2022, que se vio afectado por la ausencia de grandes operaciones, la caída en Barcelona es del -76% año tras año (261 millones de euros). El ticket promedio ha experimentado un notable declive, con una mayor liquidez en oportunidades de menor volumen (<30 millones), siendo el volumen promedio en 2023 de 15.0 millones de euros (en comparación con 40.8 millones de euros en 2022). En este contexto, el distrito 22@, que concentraba proyectos más grandes y la atención de fondos institucionales, se ve particularmente afectado. Esta situación se ve agravada por la histórica falta de rotación de activos en áreas centrales de Barcelona.

Teniendo en cuenta el aumento en los costos de financiamiento, así como la desaceleración y el entorno macroeconómico, las rentabilidades prime continúan aumentando en las principales capitales europeas, alcanzando el 4.90% en el CBD de Barcelona (+90 puntos básicos año tras año). Después de haber superado el pico en las tasas de interés, se espera que moderen su aumento

hasta estabilizarse en la segunda mitad de 2024. Aunque todavía existe una brecha significativa entre vendedores y compradores, a medida que las rentabilidades se han ido comprimiendo, se espera que esta brecha se reduzca y la actividad aumente en los próximos meses.



05

**OPTIMUM III  
VALUE-ADDED  
RESIDENTIAL  
SOCIMI, S.A.**

## 5. Información general Régimen SOCIMI



Los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades son:

1. Las SOCIMIs deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

Según el artículo 3 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el valor del activo se determinará sustituyendo el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes en balance. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez

transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, u ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año para su cómputo.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, es posible la aplicación del régimen fiscal aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, siempre y cuando tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

a) Flexibilización de los criterios de entrada



y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.

- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI es del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos anteriormente descritos.

## 5.1. Descripción de la sociedad

**Nombre:** OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

**CIF:** A66795063

**Dirección:** Passeig de Gràcia, número 77, 5º, CP. 08008 Barcelona.

OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., es un fondo especializado en el mercado residencial, cotizado en el BME GROWTH, con un criterio de inversión focalizado en adquirir una cartera de activos inmobiliarios ubicados en Barcelona y Madrid, cuyo objetivo es la obtención de una alta rentabilidad, pero con poco riesgo.

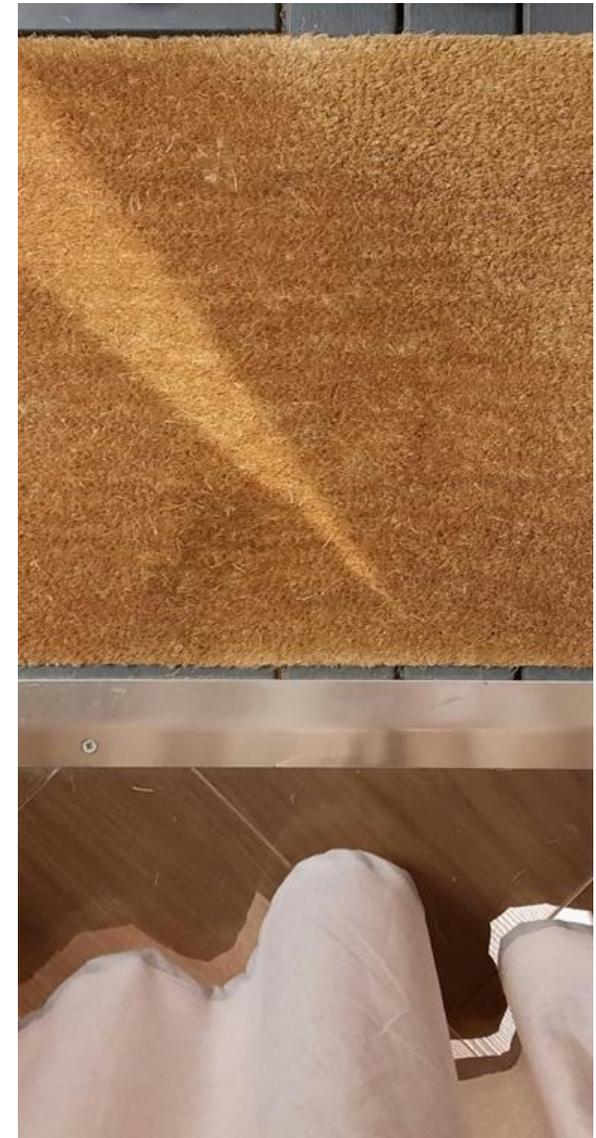
Objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo en la promoción la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la normativa del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español con el mismo objeto social.

Con fecha 3 de junio de 2016, OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL, S.A., optó por el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2017.

Al respecto, en esa fecha OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., cumplía con los requisitos mínimos exigidos por el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (la “Ley SOCIMI”), quedando pendiente de cumplir los restantes requisitos legales dentro del plazo de dos años tal y como establece la Disposición Transitoria Primera. A estos efectos, el 23 de diciembre de 2016 se comunicó el acuerdo adoptado mediante el que se había optado por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 a la AEAT.

La Sociedad cuenta con un portafolio total de 9 unidades catastrales agrupadas en 11 activos a la fecha de valoración. Estos activos corresponden a edificios residenciales y locales comerciales ubicadas en Barcelona y Madrid. Para más detalles, ver sección 8.



## 5.2. Información financiera

El Balance de Situación de la sociedad a la fecha de valoración es el siguiente:

<b>BALANCE - OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.</b>	<b>31/03/2024</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>41.232.914 €</b>
Inmovilizado material	3.563.239 €
Inversiones inmobiliarias	37.552.862 €
Inversiones financieras a largo plazo	116.813 €
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>5.418.383 €</b>
Existencias	315.092 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	112.422 €
Inversiones financieras a corto plazo	14.580 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.976.289 €
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>46.651.297 €</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>22.941.895 €</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>22.941.895 €</b>
Capital	5.403.000 €
Prima de emisión	30.355.180 €
Reservas	- 262.160 €
Acciones y participaciones en patrimonio propias	- 349.415 €
Resultados de ejercicios anteriores	- 12.955.511 €
Resultado del ejercicio	750.801 €
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>17.049.968 €</b>
Deudas a largo plazo	17.049.968 €
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>6.659.434 €</b>
Deudas a corto plazo	5.642.443 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.016.991 €
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>	<b>46.651.297 €</b>

La sociedad centra su actividad en la generación de beneficios económicos a través de inversiones en inmuebles y activos materiales, principalmente en propiedades residenciales.

A la fecha de valoración, las inversiones inmobiliarias constituyen el activo más importante de la empresa, representando el 80,50% (37.552.862 €) del total del activo. El inmovilizado material, por su parte, representa el 7,64% (3.563.239 €).

El activo corriente, con un valor de 5.418.383 € y una participación del 11,61% en el total del activo, está compuesto principalmente por efectivo y otros activos líquidos equivalentes, que representan el 10,67% (4.976.289 €) del total del activo.

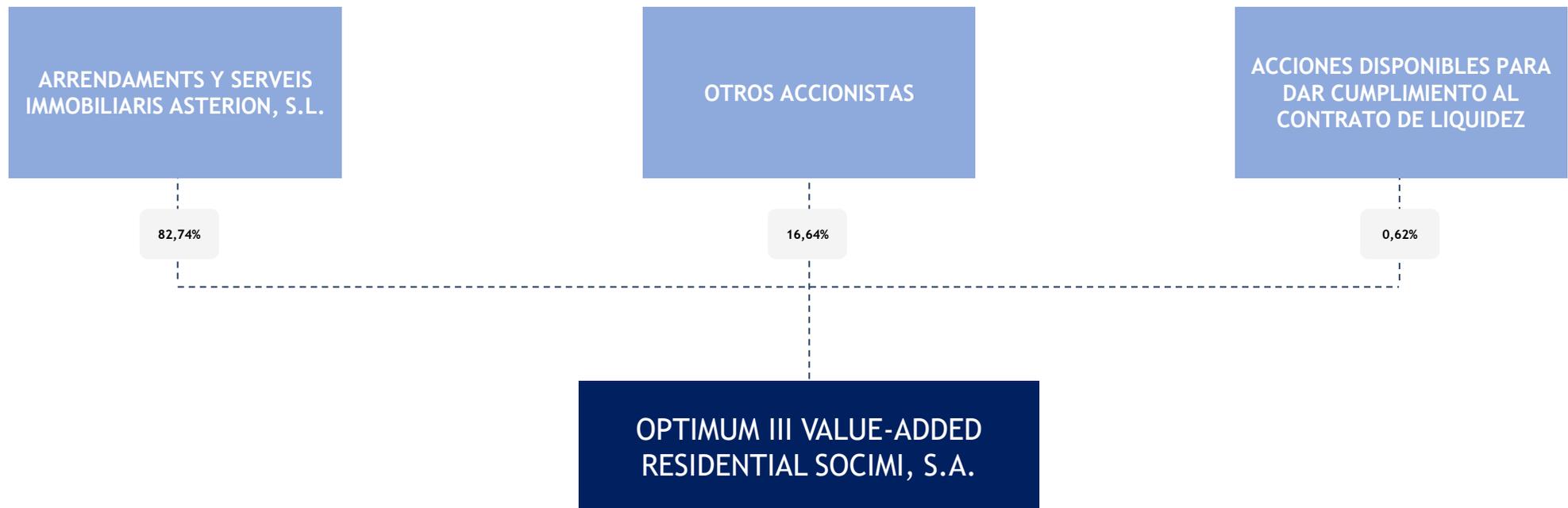
En cuanto a la financiación, la empresa se financia principalmente con fondos ajenos que ascienden a 23.709.402 (50,82%). Los pasivos corrientes y no corrientes asociados a las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material representan el 12,09% (6.659.443 €) y el 36,55% (17.049.968 €) del patrimonio neto y pasivo total, respectivamente.

Los fondos propios ascienden a 22.941.895 €, lo que representa el 49,18% del total del patrimonio neto y pasivo.



## 5.3. Estructura Corporativa

A continuación, se presenta una descripción de la estructura corporativa de la sociedad:



Accionistas	Número de acciones
Arrendaments y Serveis Immobiliaris Asterion, S.L.	4.470.394
Otros Accionistas	899.186
Acciones disponibles para dar cumplimiento al contrato de liquidez	33.420
<b>TOTAL</b>	<b>5.403.000</b>

Fuente: Datos extraídos del Informe de auditoría de las Cuentas Anuales de Optimum III Value – Added Residential SOCIMI, S.A. a 31/12/2023.

06

# Valoración

## 6. Valoración

La sociedad **OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.**, ha solicitado un informe de valoración con el objeto de determinar el precio equitativo de las acciones, en el contexto de su potencial exclusión de la empresa del segmento BME Growth.

Con este fin, la valoración se realiza conforme a lo establecido en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores. Dicho decreto, en su artículo 10, establece los siguientes criterios de valoración:

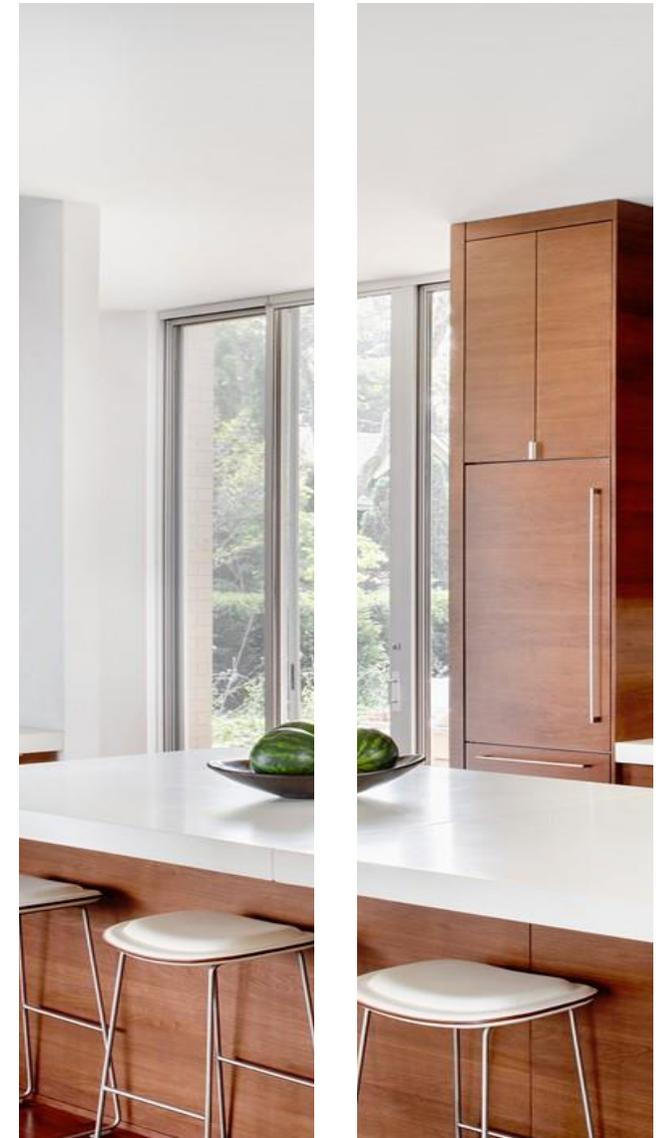
- a) **Valor teórico contable** de la sociedad y en su caso, del grupo consolidado, calculado con base en las últimas cuentas anuales auditadas y, si son de fecha posterior a éstas, sobre la base de los últimos estados financieros.
- b) **Valor liquidativo** de la sociedad y en su caso, del grupo consolidado. Si de la aplicación de este método fueran a resultar valores significativamente inferiores a los obtenidos a partir de los demás métodos, no será preciso su cálculo siempre que en el informe se haga constar dicha circunstancia.
- c) **Cotización media ponderada** de los valores durante el semestre inmediatamente anterior al anuncio de la

propuesta de exclusión mediante la publicación de un hecho relevante, cualquiera que sea el número de sesiones en que se hubieran negociado.

- d) **Valor de la contraprestación ofrecida con anterioridad**, en el supuesto de que se hubiese formulado alguna oferta pública de adquisición en el año precedente a la fecha del acuerdo de solicitud de exclusión.
- e) **Otros métodos de valoración aplicables al caso concreto** y aceptados comúnmente por la comunidad financiera internacional, tales como, descuento de flujos de caja, múltiplos de compañías y transacciones comparables u otros.

Para el último criterio, en la práctica existen varios métodos de valoración, destacando como generalmente utilizados los siguientes:

- Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow).
- Valor Neto de los activos ( NAV “ Net Asset Value”).
- Análisis de múltiplos de compañías similares.
- Análisis de múltiplos de transacciones similares.



## 6.1. Descripción de las metodologías



A continuación, se describe brevemente cada uno de estos métodos:

### Valor teórico contable

También conocido como valor en libros, es un método de valoración de empresas que se basa en el valor neto de sus activos menos sus pasivos, tal y como se refleja en su balance general.

### Valor liquidativo

Este método de valoración refleja la situación de la empresa en caso de disolución y cese definitivo de sus actividades. En este escenario, se contemplaría la venta de todos los activos de la empresa, la cancelación de todos sus pasivos y la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Adicionalmente, este método también incorpora todos los costes de liquidación, como los derivados de los despidos laborales, entre otros.

### Cotización media ponderada (último semestre)

Es un método de valoración que permite evaluar el rendimiento histórico de una acción y consiste en calcular el promedio de las acciones de una empresa durante seis meses,

teniendo en cuenta el volumen de la negociación de cada transacción.

Bajo este enfoque, se asigna un peso a cada precio de cierre diario en función del volumen de acciones negociadas ese día y luego se calcula el promedio ponderado de esos precios para obtener una estimación del valor promedio de la acción durante ese período de tiempo.

### Valor de la contraprestación ofrecida con anterioridad

Esta metodología implica evaluar el precio de la acción basada en un precio o la contraprestación ofrecida con anterioridad a la fecha de solicitud de exclusión de cotización.

### Otros métodos de valoración aplicables al caso concreto

- **Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow).**

Es sin duda del método más utilizado para la valoración de empresas por su rigor y capacidad analítica. Desde este enfoque, el valor de la empresa se corresponde con la actualización de los flujos de caja netos de los que la explotación puede disponer para retribuir a los capitales propios y ajenos, una vez pagados los impuestos y efectuadas las inversiones de capital que se

requieren para el mantenimiento de la explotación.

- **Análisis de múltiplos de compañías similares.**

Esta técnica de valoración resulta atractiva por su aparente sencillez y facilidad de aplicación. Parte del supuesto de que los mercados de valores son, de alguna forma, eficientes y recogen en sus precios de mercado toda la información disponible sobre los negocios. Por lo tanto, la mayor parte del trabajo de valoración ya ha sido efectuada por el mercado y el mayor inconveniente es seleccionar un grupo de compañías comparables a la que se pretende valorar y que, además, coticen en bolsa.

- **Análisis de múltiplos de transacciones similares.**

El análisis de los precios a los que se hayan cerrado operaciones de compraventa de negocios pertenecientes a la misma industria o sector puede proporcionar información sobre el rango de valores en el cual se establecerá la valoración del negocio.

- **Valor Neto de los Activos (NAV “ Net Asset Value”).**

Se considera el valor que un comprador estaría dispuesto a pagar por todos los



activos que la sociedad posee a valor de mercado, o que el comprador obtendría vendiendo los activos de la empresa también a valor de mercado.

Este valor de mercado de los activos, junto con los ajustes contables realizables ante el patrimonio real de la empresa, nos daría el valor económico de la sociedad.

Dicho método se utiliza frecuentemente en sociedades con importantes activos fijos (carteras de valores o bienes inmobiliarios) de las que la previsión de flujos futuros se hace menos previsible y ajustable en tiempo.

## **Metodología empleada**

La Sociedad objeto de análisis es una SOCIMI, cuya actividad principal radica en el aprovechamiento de la rentabilidad de sus activos inmobiliarios.

Por consiguiente, para nuestro análisis hemos seleccionado los siguientes criterios de valoración:

- a) **Criterios recogidos en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores:**
  - Valor teórico contable.

- Valor liquidativo.
  - Cotización media ponderada (último semestre)
  - Valor de la contraprestación ofrecida con anterioridad
- b) Otros métodos de valoración aplicables al caso concreto:**
- Metodología de relevante en el para la valoración de empresas inmobiliarias:
    - Valor Neto de los activos (NAV “ Net Asset Value”), específicamente se empleará el Triple NAV.
  - Metodología de contraste:
    - Análisis de múltiplos de compañías similares.
  - Metodología excluida del análisis:

La metodología del descuento de flujo de caja se ha excluido del análisis debido a su complejidad inherente al valorar empresas en comparación con inmuebles individuales. La valoración de empresas implica un mayor número de variables, muchas de las cuales se basan en proyecciones futuras, lo que aumenta significativamente la complejidad del proceso.

Además, la aplicación del descuento de flujo de caja en la valoración de empresas requiere considerar factores adicionales como el objetivo de la valoración, el mercado en el que opera la empresa y el perfil de sus competidores.

En contraste, la valoración individual de inmuebles generalmente involucra un menor número de variables, lo que simplifica el proceso.



a) Valor teórico contable

## a.) Valor teórico contable

Para calcular el valor teórico contable de la sociedad OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., se ha utilizado la información financiera proporcionada por la empresa a fecha del 31 de marzo de 2024 (fecha de valoración). Además, se han integrado los datos de las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

El resultado obtenido se presenta a continuación:

OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

Valor teórico contable

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/03/2024
<b>Patrimonio Neto</b>	49.891.303 €	42.606.307 €	38.786.566 €	26.052.440 €	22.941.895 €
Número de acciones	5.403.000	5.403.000	5.403.000	5.403.000	5.403.000
Acciones autocartera	28.150	26.500	26.500	33.420	33.420
Acciones en circulación	5.374.850	5.376.500	5.376.500	5.369.580	5.369.580
<b>Valor por acción</b>	<b>9,28 €</b>	<b>7,92 €</b>	<b>7,21 €</b>	<b>4,85 €</b>	<b>4,27 €</b>

El valor teórico contable de la sociedad a fecha de valoración asciende a 4,27 €/acción.

Si bien este método se basa en información financiera histórica, consideramos que tiene una utilidad limitada para determinar el valor real de la empresa. Este enfoque no toma en cuenta aspectos relevantes como el valor razonable de los activos, la influencia de factores macroeconómicos ni la capacidad de la sociedad para generar valor en el futuro.

Debido a estas consideraciones, el valor teórico contable no se ha tenido en cuenta para establecer el precio equitativo de la sociedad.

**b) Valor liquidativo**



## b.) Valor liquidativo

En el contexto de la valoración de empresas, este método se aplica en situaciones **excepcionales de disolución y cese definitivo de operaciones**.

Bajo este escenario hipotético, se contempla la liquidación inmediata de la empresa, lo que implica la venta de todos sus activos y la cancelación de todos sus pasivos.

Es importante considerar la posible existencia de pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos, así como otros gastos asociados a la liquidación, como los costos laborales.

La determinación de las plusvalías o minusvalías latentes se utilizará posteriormente en otro método de valoración.

Es importante resaltar que este escenario contempla la **venta forzosa de los activos**, lo que generaría una **reducción adicional** en su valor. Este factor debería ser tomado en cuenta al aplicar otras metodologías de valoración.

En base a lo expuesto y considerando las características particulares de la empresa, se recomienda que este método de valoración se emplee únicamente en casos excepcionales. Su aplicación en el contexto actual no es recomendable, ya que podría generar un valor distorsionado y subestimado en comparación con el que se obtendría mediante otras metodologías de valoración más adecuadas.

## c) Cotización media ponderada

## c.) Cotización media ponderada

De acuerdo con el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, para determinar el valor equitativo se debe considerar la cotización media ponderada de los últimos seis meses previos a la propuesta de exclusión. Dicha información se debe publicar mediante un hecho relevante.

El 13 de mayo de 2024, la compañía comunicó, a través de un acuerdo del Consejo de Administración ("otra información relevante"), la posibilidad de excluir de negociación sus acciones del segmento BME Growth.

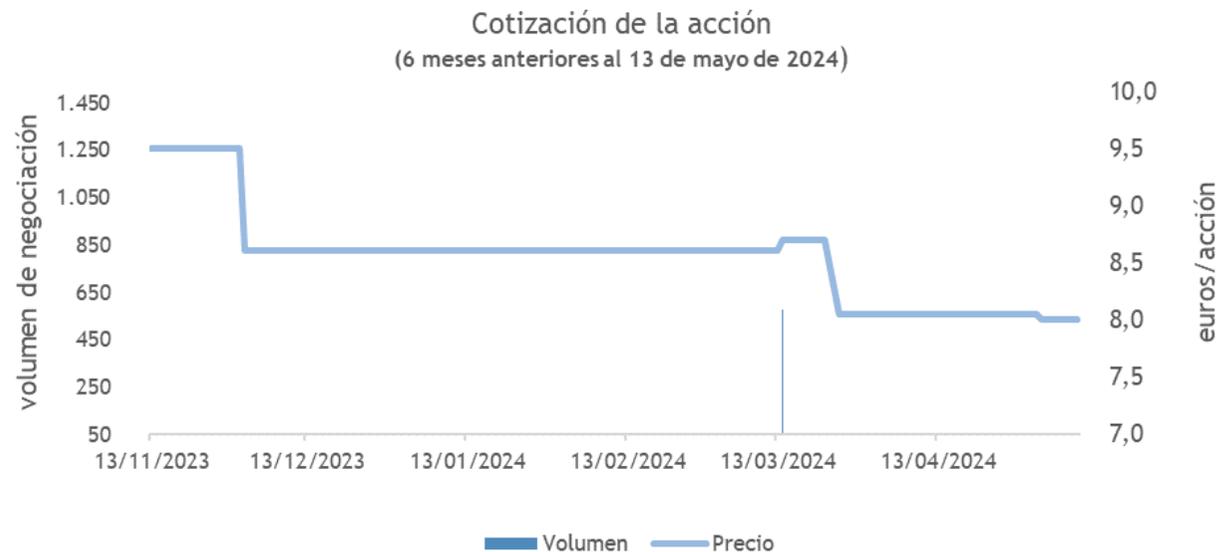
Para determinar el valor de la cotización media ponderada, se han considerado los datos correspondientes al semestre inmediatamente anterior al 13 de mayo de 2024.

Durante este período, se observa **una única transacción** con las siguientes características:

- Fecha: 14 de marzo de 2024.
- Volumen de negociación: 575 acciones.
- Precio por acción: 8,70 €/acción.

El volumen de acciones negociadas representa un total 0,01% sobre el total de acciones netas.

*Los precios de cotización detallados en el período señalado, se encuentra en la sección de anexos.*



Dada la escasa liquidez de la acción y el reducido volumen de negociación, consideramos que este valor no es representativo del precio equitativo de la empresa y, por lo tanto, no lo hemos tenido en cuenta en nuestras conclusiones de valoración.

**d) Valor de la contraprestación ofrecida con anterioridad**

## d.) Valor de la contraprestación ofrecida con anterioridad

De acuerdo con el artículo 10.5.d) del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, se establece que para determinar el valor equitativo se debe considerar el valor de la contraprestación ofrecida en ofertas públicas de adquisición previas, si las hubiera, durante el año anterior a la fecha del acuerdo de solicitud de exclusión.

En este contexto, es relevante señalar que el 27 de junio de 2023, la sociedad informó sobre la suscripción de un contrato de compraventa para la transmisión de la totalidad de la participación del accionista mayoritario.

Con fecha 26 de junio de 2023, Arrendaments y Serveis Immobiliaris Asterion, S.L. (el “Oferente”) suscribió con BlueMountain Luxembourg Holdings I, S.à r.l. (“BlueMountain” o el “Vendedor”) un contrato de compraventa de acciones de la Sociedad. Según este contrato, el Oferente adquiriría aproximadamente el 83,29% de las acciones de la Sociedad por el precio de 5,0512274 € por acción, sujeto a las condiciones contenidas en el contrato de compraventa.

El precio de la compraventa se calculó bajo la premisa de que desde la fecha de firma del contrato de compraventa hasta la fecha de cierre (25 de julio de 2023), no se produciría ninguna distribución de dividendos, reservas, prima de emisión o cualquier distribución de fondos propios o beneficio, u otro tipo de abono, a los accionistas de la Sociedad. En este sentido, según lo estipulado en el contrato de compraventa, el

precio por acción se reduciría (euro a euro) por el importe bruto por acción al que ascendería el desembolso no permitido a los accionistas (incluyendo, en particular, el importe de cualquier dividendo), que se distribuyera en o antes de la Fecha de Cierre.

La finalidad de la adquisición de las acciones y la toma de control de OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A. suponía una oportunidad para Arcano Capital SGICC, titular último del Oferente, de reforzar su cartera de activos inmobiliarios en España, en concreto, en el sector del alquiler de inmuebles de uso residencial.

A la fecha de la suscripción del contrato de compraventa la estructura del capital de la sociedad era la siguiente:

Accionistas	Número de acciones	% del capital social
BlueMountain Luxembourg Holdings I, S.à r.l.	4.470.394	82,74%
Otros Accionistas	899.266	16,64%
Acciones disponibles para dar cumplimiento al contrato de liquidez	33.340	0,62%
<b>TOTAL</b>	<b>5.403.000</b>	<b>100,00%</b>

Según lo establecido en la carta de manifestación de transacción única (ver en los anexos), los detalles específicos de la transacción se describen a continuación:

OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.  
Valor de Contraprestación ofrecida con anterioridad

Fecha de transacción	26/06/2023	
Tipo de Transacción	Adquisición de acciones	
Sociedad Adquiriente	Arrendaments y Serveis Immobiliaris Asterion, S.L.	
Número de Acciones Adquiridas	4.470.394	acciones
Precio por Acción	5,0512274	euros/acción
Contraprestación ofrecida	5,06	euros/acción

Las acciones negociadas representan un total 83,25% sobre el total de acciones netas a un importe fijo de 5,05 €/acción. Consideramos que el volumen de transacción es representativo, sin embargo, el valor por acción es significativamente inferior al calculado por la metodología del Triple NAV.

**d) Otros métodos de valoración aplicables**

## d.1) Valor Neto de los Activos (NNAV)



## d.1.) Valor Neto de los activos (NNNAV)

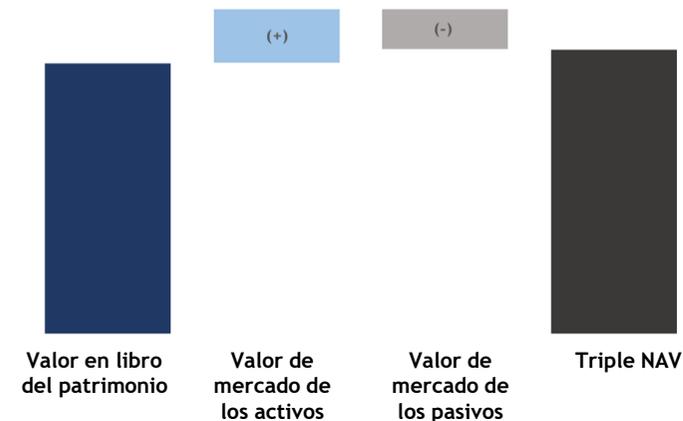


Como se ha mencionado anteriormente, la Sociedad objeto de análisis es una SOCIMI, y como tal concreta su actividad en el aprovechamiento de la rentabilidad de sus activos inmobiliarios. Por lo tanto, consideramos que el método más apropiado para valorar la empresa es el Triple-NAV (Triple Net Asset Value), también conocido como Valor Neto de Activos. Este indicador es ampliamente utilizado para determinar el valor fundamental de empresas inmobiliarias que cotizan en bolsa, ya que refleja el patrimonio neto de la empresa.

Bajo esta metodología, se consideran todos los elementos que componen el balance a valor razonable, así como, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

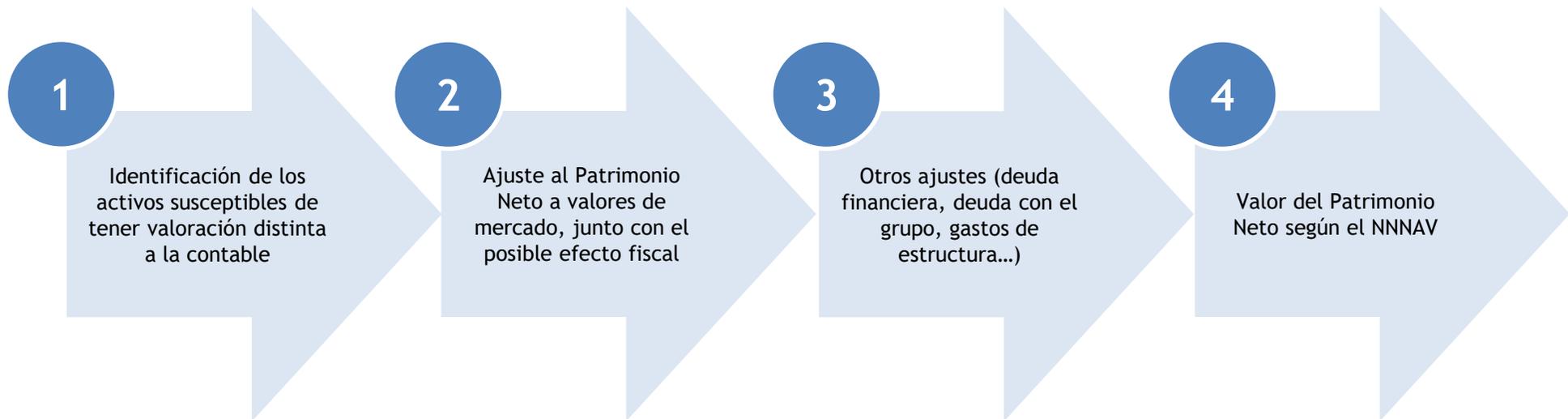
En relación con los activos o pasivos diferidos que nacen de las diferencias entre los valores contables y valores de mercado, es lógico pensar que nacería una obligación o un crédito fiscal según haya una plusvalía o minusvalía. Al ser la empresa una SOCIMI, no habría que reconocer ningún activo o pasivo por impuesto diferido, debido a que la empresa tributa al 0%. Por tanto, según nuestro criterio, se ha utilizado la metodología triple-NAV para la valoración de la empresa que nos ocupa.

Gráficamente se representaría de la siguiente forma:



## Proceso de valoración

La valoración se determina en base a la siguiente secuencia:



Como se ha mencionado anteriormente, la valoración se va a realizar a fecha 31 de marzo de 2024.

El valor neto de mercado se ha obtenido a través de los informes de valoración realizados por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. a 31 de diciembre de 2023. Para efectos de este informe, se han excluido del valor de mercado las propiedades que ya se han vendido.

## Identificación de los activos relevantes

Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

- **Inversiones inmobiliarias y el inmovilizado material:**

Se trata de un apartado donde se encuentran activos susceptibles de valoración independiente, los cuales serán analizados en un apartado más específico.

- **Resto de partidas:**

Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en otras cuentas, las cuáles tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración, por lo que, consideramos razonable asumir los saldos de las partidas como la mejor aproximación a su valor real.

Con todo ello, proponemos analizar la valoración de los elementos recogidos en Inversiones inmobiliarias y el inmovilizado material y, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

## Ajuste a valor de mercado

Como se ha dicho anteriormente, sólo se procede a analizar la valoración de los elementos recogidos en las partidas de Inversiones inmobiliarias y el inmovilizado material. A este respecto, se han realizado valoraciones independientes por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. a 31 de diciembre de 2023, las cuales determinan el Valor de Mercado a considerar para el análisis.

Estas valoraciones se han realizado siguiendo el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF), Método de Comparación, Método de Inversión y Método Residual Dinámico.

Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para los inmuebles, hemos calculado un rango superior y un rango inferior, obtenido a través de la siguiente hipótesis:

Variación de +/- 10,00% en los valores de mercado.

Tomamos estas comprobaciones como un dato objetivo para nuestra opinión, y asumimos que tanto los procedimientos como los resultados han sido los adecuados para el requerimiento que se realizó sobre ellas.

A su vez, por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., se ha realizado el siguiente proceso de cara al análisis de las valoraciones anteriormente referidas de los activos inmobiliarios:

- Comprobación del método de aplicación.
- Comprobación de la ubicación y descripción de cada elemento.
- Identificación de las variables aplicadas.
- Comprensión de los cálculos obtenidos.

Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con el Red Book “Valoración RICS - Estándares Profesionales” 12ª Edición, publicado en 2022.

La definición de Valor de Mercado se establece en la VPS 4 Valuation Practice Statement, de la siguiente manera “El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.” (IVS 2013).

## Inversiones inmobiliarias y el inmovilizado material al 31 de marzo de 2024:

Para aplicar el procedimiento del Triple-NAV por el valor de mercado de las inversiones que se posee, es importante aislar aquellos activos que poseen un valor en el mercado distinto del que aparece en el balance (valor nominal).

En este caso corresponden a **Inversiones inmobiliarias y el inmovilizado material**, de las que se posee la titularidad a fecha de valoración.

El valor contable neto de los activos se recoge en la siguiente tabla:

DIRECCIÓN	TIPOLOGÍA	INVERSIONES INMOBILIARIAS	INMOVILIZADO MATERIAL			VALOR NETO LIBROS (€)
		VALOR BRUTO LIBROS (€)	VALOR BRUTO LIBROS (€)	AMORTIZACIÓN (€)		
Diagonal 343	Residencial	12.927.411	3.338.761	-	424.802	15.841.369
Bruc 85	Residencial	897.969	-	-	33.659	864.309
Aragó 309	Residencial	180.629	-	-	4.975	175.653
Carmel 69-72 esq. Agudells, 36-38	Residencial	2.517.476	190.060	-	148.507	2.559.029
Vint-i-Sis de Gener 1641, 24	Residencial	1.402.742	34.418	-	57.050	1.380.111
José Abascal, 59	Oficinas	7.081.116	-	-	304.606	6.776.510
Magallanes, 57	Residencial	2.966.647	-	-	205.713	2.760.934
Plaza de Europa, 13-15 y 25-27	Residencial	8.235.088	-	-	644.027	7.591.060
Avda. de la Carrera, 5	Residencial	3.365.637	-	-	198.512	3.167.125
Total		39.574.714	3.563.239		-2.021.852	41.116.101

El valor neto contable y de mercado de los activos al 31 de marzo de 2024, se recoge en la siguiente tabla:

DIRECCIÓN	TIPOLOGÍA	VALOR DE MERCADO (€)	VALOR NETO LIBROS (€)	PLUSVALÍAS / MINUSVALÍAS (€)
Diagonal 343	Residencial	21.110.194	15.841.369	5.268.825
Bruc 85	Residencial	683.000	864.309	-181.309
Aragó 309	Residencial	359.000	175.653	183.347
Carmel 69-72 esq. Agudells, 36-38	Residencial	6.042.000	2.559.029	3.482.971
Vint-i-Sis de Gener 1641, 24	Residencial	2.440.000	1.380.111	1.059.889
José Abascal, 59	Oficinas	12.412.000	6.776.510	5.635.490
Magallanes, 57	Residencial	4.703.000	2.760.934	1.942.066
Plaza de Europa, 13-15 y 25-27	Residencial	14.158.000	7.591.060	6.566.940
Avda. de la Carrera, 5	Residencial	4.200.000	3.167.125	1.032.875
<b>TOTAL</b>		<b>66.107.194</b>	<b>41.116.101</b>	<b>24.991.093</b>

El total del valor neto contable recogido en las partidas de **Inversiones inmobiliarias y el inmovilizado material** es de **41.116.101 €**, mientras que el valor de mercado agregado de los mismos, obtenido a través de los informes aportados por la sociedad Optimum III Value - Added Residential SOCIMI, S.A., asciende a **66.107.194 €**.

*Para determinar el valor de mercado, se han excluido los activos vendidos entre el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de marzo de 2024.*

## Tratamiento fiscal

La consideración de toda plusvalía tácita en una operación comercial debe de acarrear consecuentemente una tasa fiscal u obligación tributaria por parte del titular de la operación.

En este sentido, no debería de tenerse en cuenta una plusvalía sin analizar su efecto en el impuesto vinculado a la sociedad que la posee. No obstante, el tipo de tributación del régimen en el que se encuentra la sociedad da lugar a diferentes interpretaciones, a saber:

- Con carácter general el tipo del impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Capital social mínimo de 5 millones de euros.
  - b) Al menos el 80% de valor de mercado consolidado de los activos deben de ser aptos.
  - c) No existencia de restricciones sobre su endeudamiento.
  - d) Al menos el 80% de los rendimientos deben de derivarse de los activos considerados como aptos.
  - e) Obligación de reparto de dividendos.

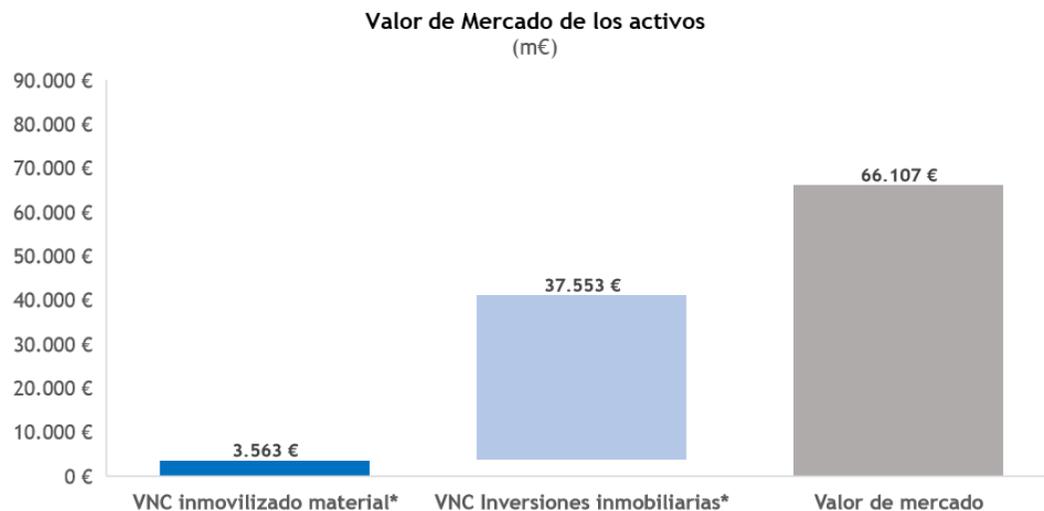
### ACTIVOS

OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A. -NAV		31/03/2024
VNC inmovilizado material*		3.563.239 €
VNC Inversiones inmobiliarias*		37.552.862 €
Valor de mercado		66.107.194 €
<b>Plusvalías (+)/minusvalías (-)</b>		<b>24.991.093 €</b>

\*Activos inmobiliarios susceptibles de actualización

\*VNC Valor Neto Contable

De los valores mencionados anteriormente, se ha obtenido la diferencia bruta (plusvalías) que asciende a **24.991.093 €**.



- Con carácter adicional, el tipo a aplicar será del 19% sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a accionistas con una participación significativa (mayor o igual al 5%) cuya tributación sea a un tipo inferior al 10%, excepto si es otra sociedad acogida al régimen o REIT.
- Con carácter excepcional, existe el régimen transitorio descrito por la Administración General de Tributos, en el que se especifica que es posible la adaptación de los requisitos no esenciales (como los descritos para determinados tipos de tributación) en un plazo de 2 años.

Con ello, y asumiendo que la sociedad cumple los requisitos establecidos en el tipo del 0%, y que en todo caso la política de tributación de las plusvalías debería de llevarse desde el punto de vista de los dividendos y no desde el impuesto de la sociedad, se ha optado por la plusvalía con un efecto fiscal nulo en ambos escenarios.

En cualquier caso y como se comenta anteriormente, se entiende que esta labor por un lado debe de ser objeto de análisis por parte del inversor y, por otra parte, tiene más vinculación con la derivación de las rentas en caso de la enajenación que con las propias rentas a generar por la sociedad que por su naturaleza cuenta con un régimen fiscal especial. A su vez, la no aplicación de un tipo fiscal en estos casos se trata de una práctica que, comprobados los requisitos del acogimiento al régimen de la sociedad, se emplea frecuentemente en análisis de mercado similares.



## Otros ajustes

### Costes de Estructura

Para el cálculo del Triple - NAV, la empresa ha de hacer frente a unos costes de estructura, para la gestión de la cartera de inmuebles. Estos importes han sido suministrados por la sociedad y corresponden con los costes asociados al mantenimiento de la acción en el mercado BME Growth y costes de liquidación de la SOCIMI.

Los costes de gestión se han tenido en cuenta en la valoración de los activos inmobiliarios, por lo que no se han incluido ajustes para reflejar su impacto.

Los costes de estructura para el año 2024 ascienden a 337.786 euros. En los años siguientes, se ajustan los costes a una tasa de incremento del 2,50% y se incluyen los costes de liquidación.

	2024	2025	2026	2027
Costes de estructura	337.786	457.369	457.369	457.369

El tipo de descuento (k) aplicable se ha calculado como la media ponderada de los tipos de descuento aplicables a los activos inmobiliarios de la cartera.

k	5,61%
---	-------

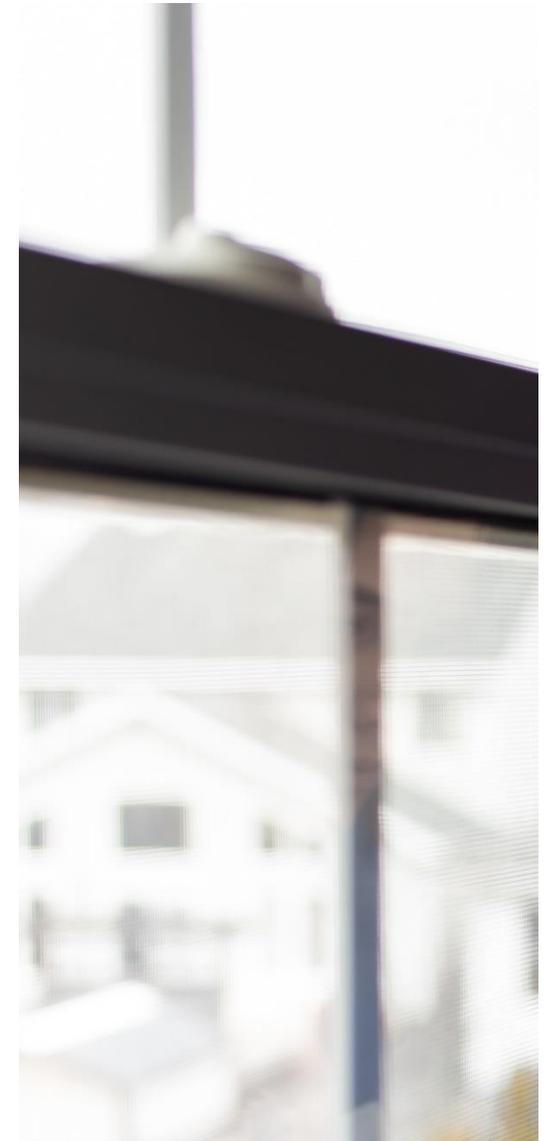
A continuación, se proyectan los costes de estructura hasta la liquidación de la SOCIMI:

	2024	2025	2026	2027
Costes de estructura	337.786	457.369	457.369	457.369
Factor	0,960	0,909	0,861	0,849
Costes actualizados	324.234	415.695	393.609	388.274
V.A acumulado	324.234	739.930	1.133.539	1.521.813

Como se mencionó anteriormente, para calcular un rango de valores, se calcula un rango inferior y superior para los costes de estructura con base en los siguientes supuestos:

- Variación de +/- 1,00% en la tasa de descuento aplicada a los activos.
- Variación de +/- 0,50% en la tasa de crecimiento perpetuo (g).

		(g)		
		2,00%	2,50%	3,00%
Tasa de descuento	4,61%	1.550.840 €	1.552.789 €	1.554.738 €
	5,61%	1.519.919 €	1.521.813 €	1.523.707 €
	6,61%	1.489.995 €	1.491.836 €	1.493.677 €



## Resultado de la valoración

En función de la información aportada, las valoraciones realizadas, y el proceso de valoración descrito anteriormente, podemos concluir, que el valor del patrimonio neto de la sociedad OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., bajo la metodología Triple - NAV es el siguiente:

OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.  
Valor Neto de Activos (NNNAV)

NNAV		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
<b>Valor Patrimonio Neto a fecha de valoración</b>	<b>1</b>	<b>22.941.895 €</b>	<b>22.941.895 €</b>	<b>22.941.895 €</b>
Plúsvalías/minusvalías latentes de Inmovilizado material + Inversiones inmobiliarias	<b>2</b>	18.380.373 €	24.991.093 €	31.601.812 €
Valor de Mercado - Inmovilizado material + Inversiones inmobiliarias		59.496.474 €	66.107.194 €	72.717.913 €
Valor Neto Contable - Inmovilizado material		- 3.563.239 €	- 3.563.239 €	- 3.563.239 €
Valor Neto Contable - Inversiones inmobiliarias		- 37.552.862 €	- 37.552.862 €	- 37.552.862 €
Impuestos sobre Plusvalía de activos	<b>3</b>	- €	- €	- €
Costes de Estructura	<b>4</b>	1.489.995 €	1.521.813 €	1.554.738 €
<b>Valor Patrimonio Neto Ajustado (NNNAV)</b>	<b>1+2-3-4</b>	<b>39.832.274 €</b>	<b>46.411.175 €</b>	<b>52.988.970 €</b>
Número de acciones	5.403.000			
Acciones autocartera	33.420			
Acciones en circulación	5.369.580			
<b>Valor por acción</b>		<b>7,42 €</b>	<b>8,64 €</b>	<b>9,87 €</b>

Tal como se mencionó, la metodología Triple - NAV es común en empresas con estas características. Por lo tanto, consideramos que el resultado obtenido es adecuado para determinar el valor del precio equitativo en este informe.

**d.2) Análisis de múltiplos de compañías similares**  
*(metodología de contraste)*



## d.2.) Análisis de múltiplos de compañías similares

Se ha aplicado la Valoración por Múltiplos como método de contraste, basado en los múltiplos de transacciones dentro de la industria.

La valoración por múltiplos es un método que determina el valor de una empresa comparándola con empresas similares utilizando ratios financieras. Estas empresas comparables deben ser homogéneas en términos de sector, tecnología, mercado, escala de producción y apalancamiento.

El procedimiento para determinar el cálculo es el siguiente:

- Determinar la magnitud a escalar (ganancias por acción, valor en libros, ventas, EBITDA) de la empresa valorada y construir el múltiplo basado en esto (ratio P/E, ratio P/BV, EV/EBITDA, etc.).
- Seleccionar una muestra de empresas cotizadas comparables a la analizada (basándose en crecimiento, riesgo, generación de efectivo, etc.).
- Calcular el múltiplo correspondiente de las empresas comparables. Realizar los ajustes necesarios para la estructura financiera, efectos fiscales, etc.
- Calcular el valor del patrimonio como resultado de multiplicar la magnitud seleccionada en el paso 1 (parámetro

conocido: ganancias por acción, EBITDA, valor en libros, ventas, etc.) por el múltiplo promedio o mediano del sector.

En resumen, es necesario:

- Prestar atención a la lógica entre el valor considerado y la magnitud elegida.
- Asegurar que la muestra de comparables esté correctamente seleccionada.
- Excluir puntos de datos extremos de la muestra de comparables.
- Es recomendable descomponer los múltiplos en sus fundamentos para resaltar anomalías subyacentes.

El resultado se calcula utilizando los precios de las acciones de las empresas comparables. La metodología se caracteriza por su simplicidad de ejecución. Su principal dificultad radica en elegir cuidadosamente las empresas comparables, de las cuales se derivará su promedio o mediana.

Dentro del método de valoración por múltiplos, los más comunes son:

- EV/Ventas
- EV/EBITDA
- P/BV



No obstante, al presentar la empresa un EBITDA negativo en sus cuentas anuales, se optó por utilizar otros múltiplos como:

- Price/ Book (Precio/ Valor en Libros)
- Price/ Basic NAV (Precio/ Valor Neto de los Activos Básicos)
- Price/ FFO (Precio/ Fondos Provenientes de Operaciones)
- Price/ Sales (Precio/ Ventas)

Dada la simplicidad de la metodología, este procedimiento se realiza exclusivamente como contraste, para medir hasta qué punto las valoraciones realizadas se alinean con los valores de mercado. Con el fin de aplicar este método de valoración, se ha creado una lista de empresas del sector inmobiliario en España. La principal fuente de datos para compilar esta lista de empresas comparables ha sido Capital IQ, como se detalla a continuación:

Nombre de la sociedad	Precio de Cierre (€)	Acciones Ordinarias en Circulación (real)	Capitalización de Mercado (€M)	Total Debt (€000)	Price/ Book (x)	Price/ Basic NAV (%)	Price/ FFO (x)	Price/ Sales (x)
Advero Properties SOCIMI, S.A. (BME:YADV)	10,90	4.197.630	45,8	12.332	1,48	NA	NA	17,47
Urban View Development Spain Socimi, S.A. (BME:YUVS)	7,05	5.288.410	37,3	12.086	0,83	NA	NA	16,43
Inmofam 99 SOCIMI, S.A. (BME:YINM)	13,60	2.112.413	28,7	606	1,94	NA	NA	14,80
Quonia Socimi, S.A. (BME:YQUO)	1,30	27.097.819	35,2	24.259	0,92	NA	NA	8,02
Inmobiliaria del Sur, S.A. (BME:ISUR)	8,05	18.447.215	148,5	270.753	1,04	NA	NA	1,04
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (BME:LRE)	7,10	83.630.424	593,8	650.790	0,67	NA	NA	6,26
Neinor Homes, S.A. (BME:HOME)	11,12	74.494.851	828,4	387.891	0,85	NA	NA	1,40
Aedas Homes, S.A. (BME:AEDAS)	20,05	43.243.978	867,0	703.100	0,93	NA	NA	0,86
Metrovacesa S.A. (BME:MVC)	9,30	151.514.348	2.819,7	438.386	0,84	NA	NA	2,43
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (BME:COL)	6,40	531.621.872	3.402,4	5.306.192	0,69	NA	NA	8,40
Minimum					0,67	-	-	0,86
Median					0,88	-	-	7,14
Average					1,02	-	-	7,71
Maximum					1,94	-	-	17,47

Debido a la ausencia de ciertos datos financieros, el análisis se limita a los múltiplos Precio/Valor en Libros y Precio/Ventas. Estos dos múltiplos han permitido obtener el valor del patrimonio y, por consiguiente, el valor de las acciones.

	Price/ Book (x)	Patrimonio Neto Contable	Eq. Patrimonio Neto	Valor por Acción
Media	1,02	22.941.895 €	23.338.475 €	4,35 €
	Price/ Sales (x)	Ingresos	Eq. Patrimonio Neto	Valor por Acción
Media	7,71	1.003.684 €	7.739.699 €	1,44 €

En los anexos se ofrece una descripción de las empresas seleccionadas.

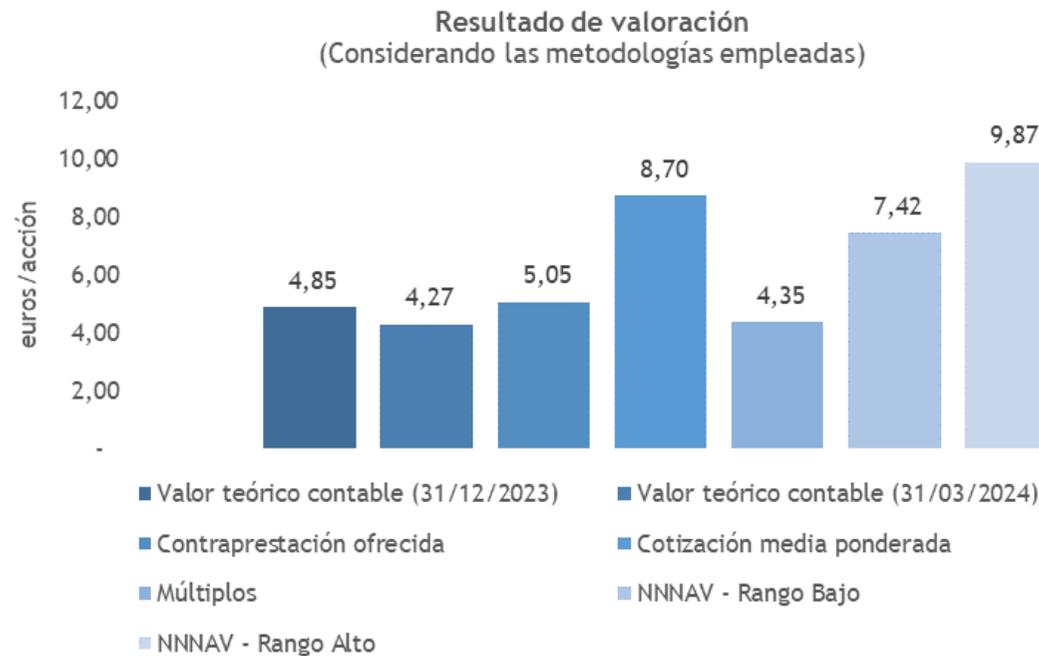
En nuestra opinión, estos múltiplos no reflejan de manera precisa el valor de las acciones de la empresa. El Precio/Valor en Libros se basa en datos contables que pueden no ser comparables entre empresas, ya que algunas valoran sus activos a precio de mercado y otras a precio de coste, como sucede con la empresa objeto de análisis.

Por otro lado, el Precio/Ventas arroja un valor considerablemente menor al obtenido mediante otras metodologías, si bien toma en cuenta el precio de cotización, cabe mencionar que no todas las empresas seleccionadas poseen una alta liquidez en el mercado.

En este sentido, no consideramos este criterio como parte de nuestras conclusiones de valor.

## 6.2. Resultados de la valoración considerando diversas metodologías

Una vez aplicados todos los criterios de valoración contenidos en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, procedemos a resumir el resultado de cada uno de ellos:



Tras un análisis exhaustivo de cada criterio de valoración, concluimos que el método Triple - NAV es el más apropiado para determinar el valor equitativo de la acción de la sociedad OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

## 6.3. Resultados de la valoración

Con base en la información proporcionada, las valoraciones realizadas, las metodologías establecidas en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, y el proceso de valoración detallado en los apartados precedentes, se concluye que el valor del patrimonio neto de la sociedad OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., a la fecha de valoración 31 de marzo de 2024, es el siguiente:

NNAV		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
<b>Valor Patrimonio Neto a fecha de valoración</b>	<b>①</b>	<b>22.941.895 €</b>	<b>22.941.895 €</b>	<b>22.941.895 €</b>
Plúsvalías/minusvalías latentes de Inmovilizado material + Inversiones inmobiliarias	<b>②</b>	18.380.373 €	24.991.093 €	31.601.812 €
Valor de Mercado - Inmovilizado material + Inversiones inmobiliarias		59.496.474 €	66.107.194 €	72.717.913 €
Valor Neto Contable - Inmovilizado material		- 3.563.239 €	- 3.563.239 €	- 3.563.239 €
Valor Neto Contable - Inversiones inmobiliarias		- 37.552.862 €	- 37.552.862 €	- 37.552.862 €
Impuestos sobre Plusvalía de activos	<b>③</b>	- €	- €	- €
Costes de Estructura	<b>④</b>	1.489.995 €	1.521.813 €	1.554.738 €
<b>Valor Patrimonio Neto Ajustado (NNAV)</b>	<b>①+②-③-④</b>	<b>39.832.274 €</b>	<b>46.411.175 €</b>	<b>52.988.970 €</b>
Número de acciones	5.403.000			
Acciones autocartera	33.420			
Acciones en circulación	5.369.580			
<b>Valor por acción</b>		<b>7,42 €</b>	<b>8,64 €</b>	<b>9,87 €</b>

En consecuencia, consideramos que el valor por acción se encuentra en un rango del 7,42 € y 9,87 €.

### Observaciones:

- Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.
- Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado del mismo se encuentra libre de vinculaciones con las opiniones de agentes ligados a la sociedad u otros.
- El resultado del presente trabajo está vinculado significativamente tanto a la veracidad de la información aportada como en la aportada para las valoraciones independientes de los activos inmobiliarios. En este sentido tanto el balance aportado como la información proveniente por parte del peticionario se considera como íntimamente vinculada a los resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad contable de la sociedad valorada.
- No se han realizado tareas de comprobación de las cifras recogidas en el balance con documentación soporte, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos, ya que no se comprende en el alcance del trabajo solicitado tal ejercicio de comprobación.
- En lo que respecta a las partidas sobre las que se aplica el valor contable como mejor aproximación, se adopta el criterio en base a la naturaleza del elemento que se recoge en cada partida.

## 6.4. Limitaciones a la verificación de la información



La información utilizada pertenece al peticionario del presente informe, el cual afirma con su aportación la veracidad de ésta y reconoce que las conclusiones aportadas se encuentran íntimamente ligadas a las asunciones recogidas en dicha información.



Se asume tanto la continuidad en el desarrollo y explotación del negocio teórico como la correlación de la actividad con la evolución del sector, derivado de su conjugación con la identificación de las cualidades de el/los activo/s valorado/s.



El valor de mercado de los activos se ha obtenido de los informes emitidos por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., de fecha 31 de diciembre de 2023.



Así mismo, no se asume la existencia de periodos de inactividad a aplicar en el futuro del fondo, generado por causas ajenas a la propia naturaleza del activo que podrían depreciar el valor sustancialmente.



Para la valoración de los inmuebles, se ha empleado principalmente el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF), reconocido por su rigor y capacidad analítica, especialmente indicado para activos en rentabilidad. Complementariamente, se han utilizado el Método de Comparación y el Método de Inversión. En el caso específico del Edificio Residencial Avenida Diagonal 343, en proceso de rehabilitación y ampliación, se ha aplicado el Método Residual Dinámico, que estima con mayor precisión el valor de mercado del suelo para este proyecto en particular.



Los cálculos desarrollados en el presente informe responden a estimaciones e hipótesis que toman como partida datos asumidos que influyen de manera muy significativa en el valor. Este hecho implica que el valor aquí aportado queda condicionado a la efectiva consecución de las hipótesis de partida marcadas.



07

# Conclusiones de valor

## 7. Conclusiones de valor

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. inscrita con el n.º 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente informe sobre la estimación del valor razonable de las acciones que conforman el capital social de la sociedad **OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.**, a fecha 31 de marzo de 2024, de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 9 y 10 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, que regula el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

En base a nuestro análisis y criterio profesional, hemos determinado que el valor por acción se encuentra en un rango del 7,42 € y 9,87 €, como se detalla a continuación:

NNAV		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
<b>Valor Patrimonio Neto a fecha de valoración</b>	<b>1</b>	22.941.895 €	22.941.895 €	22.941.895 €
Plúsvalías/minusvalías latentes de Inmovilizado material + Inversiones inmobiliarias	<b>2</b>	18.380.373 €	24.991.093 €	31.601.812 €
Valor de Mercado - Inmovilizado material + Inversiones inmobiliarias		59.496.474 €	66.107.194 €	72.717.913 €
Valor Neto Contable - Inmovilizado material		- 3.563.239 €	- 3.563.239 €	- 3.563.239 €
Valor Neto Contable - Inversiones inmobiliarias		- 37.552.862 €	- 37.552.862 €	- 37.552.862 €
Impuestos sobre Plusvalía de activos	<b>3</b>	- €	- €	- €
Costes de Estructura	<b>4</b>	1.489.995 €	1.521.813 €	1.554.738 €
<b>Valor Patrimonio Neto Ajustado (NNAV)</b>	<b>1+2-3-4</b>	<b>39.832.274 €</b>	<b>46.411.175 €</b>	<b>52.988.970 €</b>
Número de acciones		5.403.000		
Acciones autocartera		33.420		
Acciones en circulación		5.369.580		
<b>Valor por acción</b>		<b>7,42 €</b>	<b>8,64 €</b>	<b>9,87 €</b>

### Condicionantes y Advertencias:

- Nuestro análisis se ha basado sustancialmente en la información aportada por el petitionerario, por lo cual queda condicionada a que no hayan existido variaciones económico-patrimoniales o de la actividad no recogidas en esta información.
- Las conclusiones de valor vertidas en el presente informe se encuentran íntimamente vinculadas a las observaciones recogidas en los apartados 6.3 y las limitaciones del apartado 6.4 del presente informe, las cuales complementan y limitan el alcance del trabajo desarrollado.
- Asimismo, nuestra opinión no considera un interés particular, se trata de la adopción de un valor como razonable, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, por sinergias, ventajas competitivas, logísticas, de oportunidad o especulativas, que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.
- El planteamiento de la valoración analizada sigue en todo caso el principio de empresa en funcionamiento o gestión continuada, sin entrar a valorar posibles cambios en la política de gestión de la actividad.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A., no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de la propiedad valorada, ni tampoco existen intereses específicos en la misma. La compensación económica percibida por la realización de este informe no es contingente de las conclusiones de valor alcanzadas.

Madrid, 24 de mayo de 2024

**GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.**



Roberto Guiñales Agustín  
Director Valoraciones Financieras  
Gesvalt Advisory Services



Virginia Gutierrez Bracho  
Consultor Advisory Services