

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

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

HECHO RELEVANTE

Revisión del grado de cumplimiento del ejercicio 2017 a 30 de junio de 2017

La Sociedad, conforme a la Circular 14/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), publicó el Documento Informativo de Incorporación al Mercado en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En dicho documento, se incluían las Previsiones o Estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (apartado 1.14).

Con motivo de la publicación de los Estados financieros intermedios del primer semestre y de acuerdo con la Circular 15/2016 del MAB, la Sociedad procede a informar de su grado de cumplimiento.

El resultado analítico para los seis primeros meses de 2017 en comparación con el presupuesto (plan de Negocio) se resume en la tabla que se muestra a continuación, así como el grado de cumplimiento. Se debe tener en cuenta que las cifras de cierre de junio 2017 comprenden los seis primeros meses del ejercicio mientras que el presupuesto comprende el ejercicio completo de 2017:

	Presupuesto 2017 E	Cierre jun-17	Grado cumplimiento
Ingresos brutos	2.754.981	517.100	18,77%
Costes gestión de los edificios	-350.184	-89.652	25,60%
Costes generales	-439.537	-176.138	40,07%
Costes comerciales	0		0,00%
Remuneración de la gestora	-540.810	-337.208	62,35%
Costes totales	-1.330.531	-602.998	45,32%
EBITDA	1.424.450	-85.898	-6,03%
Gastos financieros	-1.744.389	-241.280	13,83%
Depreciation	0	-84.167	0,00%
EBT	-319.940	-411.345	128,57%
Impuesto de sociedades	0	0	0,00%
Resultado Neto	-319.940	-411.345	128,57%

El resultado neto de los seis primeros meses del ejercicio 2017 ha sido -411.345 euros mientras que la previsión para el cierre del ejercicio completo es de -319.940. Por su parte el EBITDA ha sido negativo en los seis primeros meses. La Sociedad ha comenzado su actividad en el presente ejercicio y eso trae como consecuencia que en los primeros seis meses del año casi todas las partidas de la cuenta de resultados sean diferentes respecto a la segunda mitad de año. Los costes fijos tales como gastos de auditoría, legales o gastos de gestión se ven afectados en menor proporción por el número de activos y por ello tienen un peso mayor al principio hasta que la cartera esté totalmente constituida. Adicionalmente, se ha de tener en cuenta que las acciones de la Sociedad se admitieron a negociación en el segmento de SOCIMIs del MAB durante el primer semestre de 2017 y todos los gastos que se derivaron están incluidos en este periodo.

Por otro lado, la incorporación en conjunto de los activos a la cartera de la Sociedad se ha producido más tarde que el calendario previsto, lo que ha implicado una desviación temporal que ha aumentado el impacto en el resultado tanto en las partidas de ingreso como de gasto.

Se analizan a continuación las diferentes partidas de la cuenta de resultados:

Los ingresos brutos están basados en las rentas netas que se obtienen por el arrendamiento de los inmuebles. La adquisición de los inmuebles que generan las rentas se ha producido a un ritmo más lento de lo esperado lo que supone la causa fundamental para la desviación en la cifra total de ingresos. En este aspecto, la inversión prevista en los seis primeros meses era de 59 millones de euros en 11 inmuebles. A 30 de junio de 2017 la Sociedad tenía en cartera 8 inmuebles con un valor total de adquisición de 47 millones.

Los costes de gestión de los edificios incluyen los relativos a la gestión y mantenimiento de los activos en cartera. Al igual que los ingresos, estos gastos están muy relacionados con el

tamaño de la cartera, lo que explica el grado de cumplimiento del 25,6%. En la medida que las nuevas adquisiciones se vayan incorporando a la cartera, se espera que esta partida de coste suba en una proporción similar a los ingresos.

Los costes generales incluyen principalmente los costes de gestión administrativa, legal, auditoría, etc., menos dependientes del tamaño de la cartera. Durante los seis primeros meses se han concentrado los gastos de salida a cotización del MAB, que disminuirán en el segundo semestre. Por su parte los gastos legales y de auditoría se contempla que puedan tener una repercusión mayor en el segundo semestre.

La remuneración de la Gestora corresponde a los gastos de gestión de la Sociedad. El gasto por este concepto previsto para los tres primeros meses era de una cuantía inferior a la realizada lo que supone que a 30 de junio el grado de cumplimiento sea del 62,35%.

Los gastos financieros para los seis primeros meses del ejercicio estaban previstos por los préstamos hipotecarios de los inmuebles adquiridos, con un total de 32 millones a un tipo de interés medio del 2,25%. Debido a la comentada diferencia temporal en la adquisición de los inmuebles, se han financiado menos activos y de forma más tardía.

Atentamente,

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

Ignacio Pigrau Lázaro

Consejero

Barcelona, 31 de octubre de 2017