

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

El órgano de administración de **OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL, S.A.** (la "**Sociedad**"), de conformidad con la normativa legal y estatutaria en vigor, ha acordado convocar a los señores accionistas de la Sociedad a la junta general de accionistas, que se celebrará, en primera convocatoria, en el domicilio social, el día 20 de julio de 2026, a las 13 horas, y en segunda convocatoria, en el mismo lugar y hora, el día 21 de julio de 2026, al objeto de deliberar y resolver acerca de los asuntos comprendidos en el siguiente.

ORDEN DEL DÍA

- 1. Examen y aprobación, en su caso, de una reducción del capital social en la cantidad de 371.057,60 €, con la finalidad de devolver el valor de las aportaciones a los accionistas mediante la disminución en 0,0688 € del valor nominal de las acciones, y consiguiente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.**
- 2. Examen y aprobación, en su caso, del balance cerrado a 31/05/2026 a los efectos de: a) justificar la reclasificación del exceso de la reserva legal a reservas voluntarias; y b) justificar el cumplimiento de los requisitos legales con vistas a la distribución a los accionistas de dividendos con cargo a reservas voluntarias.**
- 3. Examen y aprobación, en su caso, de la reclasificación del exceso de la reserva legal a reservas voluntarias.**
- 4. Examen y aprobación, en su caso, de la distribución a los accionistas de dividendos con cargo a reservas voluntarias.**
- 5. Delegación de facultades.**
- 6. Lectura y aprobación, en su caso, del acta.**

Los accionistas tienen derecho a examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación de capital propuesta, el informe sobre la misma, el balance cerrado a 31/05/2026 y el informe justificativo de la distribución de dividendos, así como pedir la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

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 Passeig de Gràcia, número 77, 5º, CP. 08008, Barcelona, 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, el texto íntegro de la modificación de capital propuesta, el

informe sobre la misma, el balance cerrado a 31/05/2026 y el informe justificativo de la distribución de dividendos

Pueden consultar dicha información en la página web de la Sociedad (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 en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital 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 accionistas que figuren inscritos en el libro registro de acciones nominativas de la Sociedad con al menos cinco (5) días de antelación a la fecha de celebración de la Junta General, de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales.

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, a efectos de que puedan remitírseles las instrucciones necesarias para poder conectarse.

A estos efectos, la Sociedad garantizará debidamente la identidad de los accionistas que asistan por medios telemáticos, su participación efectiva en la Junta, la posibilidad de ejercitar en tiempo real sus derechos de intervención, información y voto, así como la correcta formación de la lista de asistentes.

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 17 de junio de 2026.

El Presidente del Consejo de Administración

Alejandro Adán Manes

**PROPUESTA DE ACUERDOS A SOMETER A LA JUNTA GENERAL
EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE 20 DE JULIO DE 2026 O 21 JULIO DE
2026 DE LA SOCIEDAD "OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL, S.A."**

- 1 Examen y aprobación, en su caso, de una reducción del capital social en la cantidad de 371.057,60 €, con la finalidad de devolver el valor de las aportaciones a los accionistas mediante la disminución en 0,0688 € del valor nominal de las acciones, y consiguiente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.**

Reducir el capital social de la Sociedad en un importe de TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL CINCUENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (371.057,60 €), mediante la disminución del valor nominal de cada una de las acciones en 0,0688 €, con la finalidad de devolver a los accionistas parte del valor de sus aportaciones, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 317 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital y sobre la base del informe justificativo formulado por el Consejo de Administración.

La reducción se realizará respetando el principio de igualdad de trato entre los accionistas previsto en el artículo 97 LSC.

Como consecuencia de esta reducción, el valor nominal de cada acción pasará de 0,08 € a 0,0112 €, y el importe total de la reducción, esto es, 371.057,60 €, será satisfecho a los accionistas en concepto de devolución de aportaciones, en proporción a su respectiva participación en el capital social.

La ejecución del presente acuerdo de reducción se llevará a efecto una vez transcurrido el plazo de oposición de acreedores previsto en los artículos 334 y 336 de la LSC y, en su caso, una vez satisfechas o garantizadas las deudas de los acreedores que hubieran ejercitado su derecho de oposición.

El presente acuerdo de reducción de capital se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en la LSC.

Una vez ejecutada la reducción de capital objeto del presente acuerdo, se procederá a la modificación del artículo 5º de los estatutos sociales, que quedará redactado como sigue:

"Artículo 5º.- CAPITAL SOCIAL

El capital social se fija en la suma de SESENTA MIL CUATROCIENTOS CUATRO EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (60.404,72 €), representado por CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE (5.393.279) acciones, acumulables e indivisibles, de 0,0112 € de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.393.279 ambas inclusive, integrantes de una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozarán de los mismos derechos y obligaciones establecidos en la Ley y en los presentes estatutos."

La cantidad de 0,0688 € por acción será satisfecha a los accionistas mediante abono en sus respectivas cuentas bancarias, de forma proporcional al número de acciones de las que cada uno sea titular.

Asimismo, se acuerda facultar a todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y a la Secretaria no Consejera para que, cualquiera de ellos, indistintamente, y con toda la amplitud que fuera necesaria en derecho, proceda a la ejecución de este acuerdo, pudiendo determinar aquellos extremos que no hayan sido fijados expresamente en este acuerdo o que sean consecuencia de él. En particular, y a título meramente ilustrativo, se acuerda delegar solidariamente en las referidas personas, con toda la amplitud que fuera necesaria en derecho, las siguientes facultades:

- Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la reducción en todo lo no previsto en él y, en particular, la fecha exacta en que se hará efectiva la devolución de las aportaciones de los accionistas;
- Adaptar la redacción del artículo 5º de los estatutos sociales a la cifra resultante de la reducción ya aprobada por la Junta y al nuevo valor nominal de las acciones, sin alterar su contenido sustancial.
- Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes en relación con la presente reducción de capital social;
- Declarar, en su momento, el transcurso del plazo de oposición de acreedores, así como, en su caso, atender al ejercicio del derecho de oposición de aquellos acreedores que pudieran ejercitarlo en los términos previstos en la LSC;
- Otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la reducción de capital;
- Declarar cerrada y ejecutada la reducción de capital y establecer cualesquiera otras circunstancias precisas para llevarla a efecto;
- Practicar, en caso de resultar conveniente, las retenciones fiscales que correspondan sobre el importe del valor de las aportaciones devueltas a los accionistas en concepto de reducción de capital, para su ingreso por cuenta de los accionistas en las autoridades fiscales españolas competentes, en particular, y a título meramente ilustrativo, las derivadas del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en su modalidad Operaciones Societarias; y

En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para la mejor ejecución del presente acuerdo y la efectiva reducción de capital.

2 Examen y aprobación, en su caso, del balance cerrado a 31/05/2026 a los efectos de: a) justificar la reclasificación del exceso de la reserva legal a reservas voluntarias; y b) justificar el cumplimiento de los requisitos legales con vistas a la distribución a los accionistas de dividendos con cargo a reservas voluntarias.

Se acuerda aprobar el balance cerrado a 31 de mayo de 2026 que se adjunta como Anexo III justificativo de: a) la reclasificación del exceso de la reserva legal a reservas

voluntarias; y b) el cumplimiento de los requisitos legales para el acuerdo de distribución a los accionistas de dividendos con cargo a reservas voluntarias.

3 Examen y aprobación, en su caso, de la reclasificación del exceso de la reserva legal a reservas voluntarias.

Se acuerda la reclasificación del importe de la reserva legal que exceda del veinte por ciento (20%) del capital social, esto es 1.068.519,06€, con el fin de que dicho exceso pase a tener la consideración de reserva voluntaria de libre disposición, tal y como se dispone en el Informe que se adjunta como Anexo IV.

4 Examen y aprobación, en su caso, de la distribución a los socios de dividendos con cargo a reservas voluntarias.

Se acuerda aprobar la distribución a los accionistas de un dividendo con cargo a reservas voluntarias de libre disposición en un importe de un millón trescientos setenta y ocho mil novecientos cuarenta y dos euros con cuarenta céntimos (1.378.942,40 €), esto es, un dividendo bruto de 0,2557€ por acción.

Se deja constancia de que, según resulta del balance cerrado a 31 de mayo de 2026, formulado por el Consejo de Administración y que sirve de base a la operación, el reparto no infringe los límites establecidos por la Ley y los Estatutos Sociales.

Adicionalmente se pone de manifiesto que, como consecuencia de la distribución aprobada, el patrimonio neto contable de la Sociedad no resulta ser inferior a la cifra de capital social.

El pago será exigible en el domicilio social, a partir del día de hoy, una vez cumplidas las obligaciones fiscales correspondientes, en su caso, estableciéndose como forma de pago cualquiera de los métodos admitidos en la práctica bancaria habitual en España.

Asimismo, conforme a lo previsto en el artículo 28 de los estatutos sociales de la Sociedad, se hace constar expresamente que:

- (i) El dividendo se deberá distribuir a todas las acciones de forma homogénea.
- (ii) Se cumple con los requisitos y límites aplicables que establece la legislación vigente, conforme a lo indicado anteriormente.

Se delegan en el Consejo de Administración, en lo que fuera necesario, las más amplias facultades para la ejecución del presente acuerdo.

Se hace constar que los dividendos objeto de distribución ascienden a 1.378.942,40 euros, de los cuales:

- i. 1.323.261,90 euros se distribuyen con cargo a beneficios que han tributado al tipo general del 25% del Impuesto sobre Sociedades en sede de OVA y, por tanto, no constituyen dividendos procedentes de beneficios o reservas a los que haya resultado de aplicación el régimen fiscal especial de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley SOCIMI"); y

- ii. 55.680,50 euros se distribuyen con cargo a beneficios que han tributado al 0% al amparo de dicho régimen especial.

5 Delegación de facultades

Se acuerda facultar a todos y cada uno de los miembros del órgano de administración de la Sociedad, así como al secretario no consejero, en los más amplios términos, para que, cualquiera de ellos, indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, lleve a cabo todos los trámites y actuaciones necesarios; otorgue cuantos documentos públicos o privados, incluso de subsanación y rectificación en sus términos más amplios, sean necesarios para elevar a público los acuerdos adoptados; y realice cuantas gestiones fueran necesarias para la ejecución y buen fin de los mismos y su inscripción y/o depósito, según corresponda, total o parcial, cuando proceda, en los registros públicos correspondientes.

6 Lectura y aprobación, en su caso, del acta

Sin más asuntos que tratar, se procede a la redacción y lectura de la presente acta, que es aprobada por unanimidad y firmada a continuación por el secretario de la reunión, con el visto bueno del presidente, en el lugar y la fecha señalados al principio de esta.