

# KTESIOS SOCIMI

Madrid, 20 de mayo de 2024

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020, KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**KTESIOS SOCIMI**”), pone en su conocimiento que:

## OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Por medio del presente, tras sesión mantenida por el Consejo de Administración celebrado con fecha 20 de mayo de 2024, se efectúa el **anuncio de publicidad y puesta a disposición de la documentación preparatoria** de la fusión de la Sociedad “KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.” (como sociedad absorbente) y el de la sociedad “QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.” (como sociedad absorbida), de conformidad con lo preceptuado en los **arts. 7, 46.2 y 55.1** del *Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea.*

Por consiguiente, se **anexa** la siguiente documentación:

- Proyecto Fusión.
- Informe de la Absorbente.
- El informe de experto independiente.
- Balance de fusión (se corresponde con las CCAA del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, formuladas por el Consejo de Administración con fecha 19 de marzo de 2024).

Respecto a la información contable, se hace constar que las cuentas anuales y los informes de gestión de los cuatro últimos ejercicios, así como los correspondientes informes de los auditores de cuentas de la Sociedad están disponibles en la página web corporativa de la Sociedad en los enlaces que a continuación se indican:

### **Año 2020:**

<https://ktesios-socimi.es/wp-content/uploads/2023/09/Auditoria-CCAA-2020.pdf>

**Año 2021:**

<https://ktesios-socimi.es/wp-content/uploads/2023/09/Auditoria-CCAA-2021.pdf>

<https://ktesios-socimi.es/wp-content/uploads/2023/09/Estados-Intermedios-Financieros-1S-2021.pdf>

**Año 2022:**

<https://ktesios-socimi.es/wp-content/uploads/2023/09/Estados-Intermedios-Financieros-1S-2022.pdf>

<https://ktesios-socimi.es/wp-content/uploads/2023/09/Auditoria-CCAA-2022.pdf>

**Año 2023:**

<https://ktesios-socimi.es/wp-content/uploads/2024/03/Auditoria-CCAA-2023.pdf>

<https://ktesios-socimi.es/wp-content/uploads/2023/10/Estados-Intermedios-Financieros-%E2%80%931S-2023.pdf>

Los estatutos de la sociedad absorbente **NO** serán objeto de modificación alguna, estando disponibles en la página web corporativa de la Sociedad en el enlace que a continuación se indica: <https://ktesios-socimi.es/wp-content/uploads/2023/11/Estatutos-sociales.pdf>

La identidad de los consejeros de las sociedades que participan en la fusión y la fecha desde la que desempeñan sus cargos son los siguientes:

**a) Consejeros de la Sociedad Absorbente:**

- **Don Henry Noel Gallego Grajales** (Presidente y Consejero Delegado), nombrado con fecha 24 de noviembre de 2020.
- **Don Gonzalo Roca Pérez** (Consejero independiente), nombrado con fecha 24 de noviembre de 2020.
- **Don Ignacio Fernández Galván** (Consejero dominical), nombrado con fecha 22 de junio de 2022.
- **La sociedad RKS Asset Management, S.L.U.**, a través de su representante persona física Luis Martin Guirado (Consejero), nombrada con fecha 22 de junio de 2022.
- **Doña Carme Hortalá Vallvé** (Consejera independiente), nombrada con fecha 12 de diciembre de 2022.

**b) Consejeros de la Sociedad Absorbida:**

- **Don Henry Noel Gallego Grajales** (Presidente y Consejero Delegado), nombrado con fecha 30 de junio de 2023.



- **Don Luis Martin Guirado** (Consejero), nombrado con fecha 30 de junio de 2023.
- **Don Bernhard Schmidt** (Consejero), nombrado con fecha 30 de junio de 2023.

Se ha propuesto a los Srs. Accionistas cambios en el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente, proponiendo reducirlo a TRES (3) miembros.

Se hace expresamente constar que la totalidad de la documentación anteriormente mencionada se encuentra asimismo a disposición de accionistas y acreedores en el domicilio social de la Sociedad.

**Asimismo, se informa a los accionistas y acreedores que pueden presentar a la Sociedad, a más tardar CINCO (5) DÍAS LABORABLES antes de la fecha de la Junta General que acuerde la fusión, observaciones relativas al proyecto.**

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus Consejeros.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que necesite.

Atentamente

Henry Gallego.  
Consejero Delegado y Presidente.  
Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.



**ANEXO 1**  
**PROYECTO DE FUSION**

# PROYECTO DE FUSIÓN

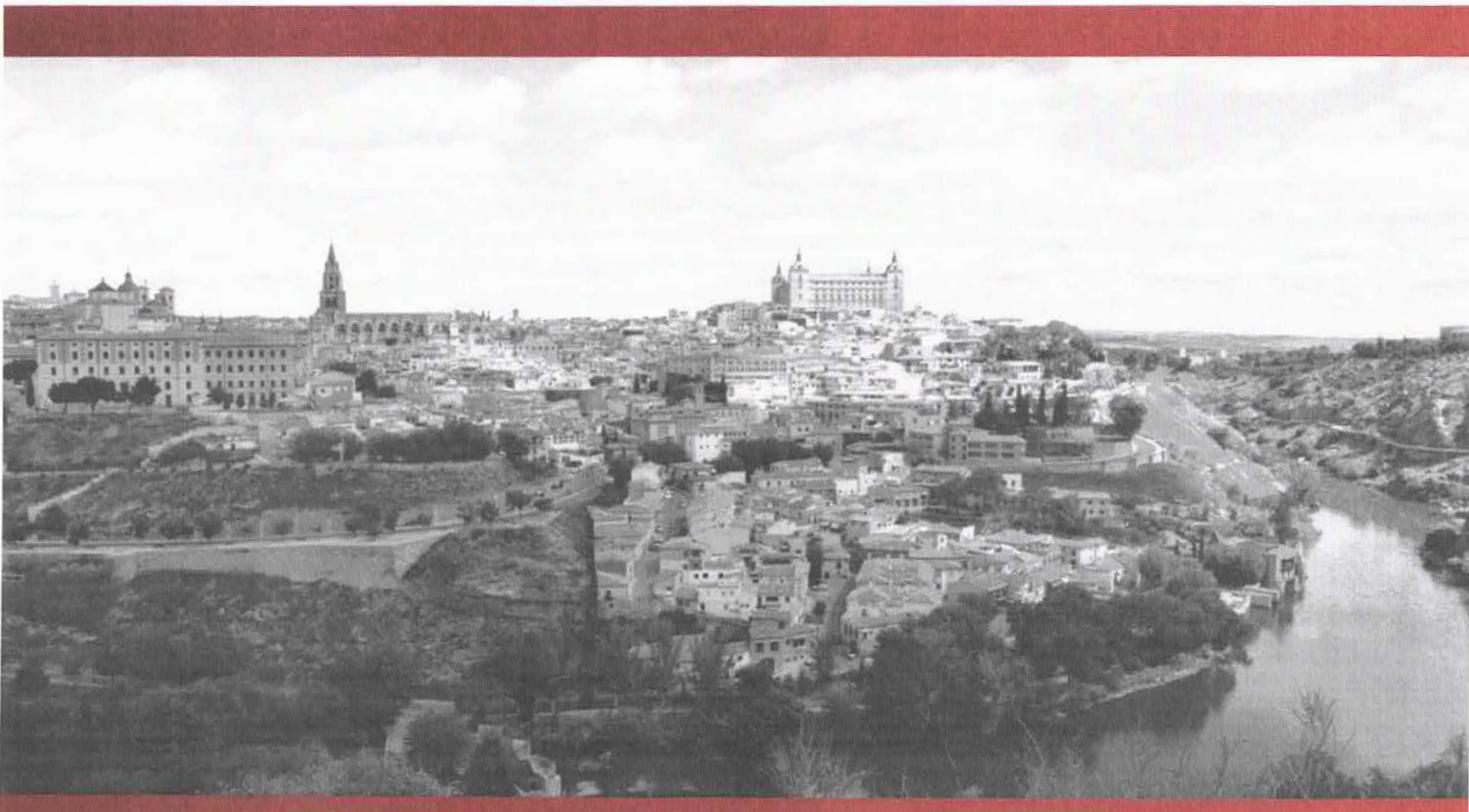


KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

como Sociedad Absorbente

y

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, SA  
como Sociedad Absorbida



**PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN QUE REDACTA EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." (SOCIEDAD ABSORBENTE) Y EL DE LA SOCIEDAD "QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A." (SOCIEDAD ABSORBIDA).**

**1.- OBJETO**

La prensa lo bautizó como el vehículo que invierte en la *"España olvidada"*. La operación que por la presente se anuncia y proyecta, aspira a consolidar el objetivo inorgánico de convertirse en el vehículo *"catalizador de SOCIMIs de pequeño tamaño"* en nuestro país, a través de la **fusión mediante absorción** de la sociedad **"QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A."** por parte de **"KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A."**.

Este hito cristaliza así el objetivo perseguido por parte de la sociedad absorbente al adquirir prácticamente la totalidad de las acciones de la sociedad absorbida, siendo en la actualidad titular directa de más del NOVENTA POR CIENTO (90,00%) de la totalidad del capital de la sociedad absorbida.

La fusión estará sujeta al régimen establecido en el *Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea* (en adelante, será referida como la **"Ley de Modificaciones Estructurales"** y/o la **"LME"**).

A fin de dar pleno cumplimiento de la LME y la normativa aplicable, los órganos de administración de las sociedades intervinientes redactan y suscriben el presente proyecto (en adelante, será referido como el **"Proyecto"**), comprensivo de las menciones normativas exigidas y cuyo contenido se recoge a continuación.

**2.- DATOS IDENTIFICADORES DE LA INSCRIPCIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN EL REGISTRO MERCANTIL**

**2.1.- Sociedad Absorbente:**

La sociedad absorbente es la sociedad mercantil anónima denominada **"KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A."** (en adelante, será referida como **"KTESIOS"**, **"KTESIOS SOCIMI"**, la **"Sociedad Absorbente"** y/o la **"Absorbente"**); está domiciliada en Madrid (C.P. 28004 - Madrid) en la calle Sagasta número 15, 7ª izquierda e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-692.614. Es titular del CIF A-88346614 y está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, **"SOCIMI"**), regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (en adelante, **"Ley Socimi"**). Tiene página web corporativa cuya dirección electrónica es [www.ktesios.socimi.es](http://www.ktesios.socimi.es) que fue creada mediante acuerdo de la Junta General de fecha 15 de julio de 2020, que causó la inscripción 8ª de la citada hoja en el Registro Mercantil.

El capital social de la Sociedad Absorbente asciende a la cantidad de **17.971.200 euros**, dividido en 1.797.120 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal, numeradas del 1 al 1.797.120, ambas inclusive, íntegramente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones son de la misma clase y serie, y están admitidas a negociación en BME Growth, bajo el código ISIN ES0105536009.

La entidad encargada del registro de acciones en cuenta es **Iberclear**, denominación comercial de LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES S.A.U.

KTESIOS es una SOCIMI con un **enfoque patrimonialista y de gestión prudente**, orientada a inversores que buscan rentabilidades recurrentes. Cuenta con una estrategia de inversión clara y definida con crecimiento orgánico y sostenible, apoyado en una gestión delegada y eficiente a través de su gestora RKS ASSET MANAGEMENT, S.L. Con una fuerte **vocación social**, KTESIOS conjuga el trinomio riesgo - rentabilidad - impacto social, contribuyendo así a profesionalizar y consolidar el mercado del alquiler en España.

KTESIOS cuenta con más de SETECIENTOS (700) activos que provienen de bancos y fondos de inversión que no los consideran como inversión "core", por las dificultades que tienen para gestionarlos. La estrategia de comercialización es clave en los resultados por ello, cuenta con una red de colaboradores locales que permiten mayor agilidad en el alquiler y conocimiento de la zona. La política de precios se basa en ofrecer alquileres competitivos, con el propósito de ser la primera opción del potencial inquilino. Los contratos están respaldos por un seguro de impago lo que permite a KTESIOS, tener inquilinos con solvencia y a la vez proteger los flujos de caja y obtener ingresos recurrentes.

Los accionistas con una participación significativa en la Sociedad, según la información disponible a la fecha de este proyecto, son los siguientes:

Accionista	Nº acciones	Participación	Tipo de Participación
RKS Real Estate, Societe en Commandite Speciale	1.380.476	76,82%	Directa
<b>Total</b>		<b>76,82%</b>	

Accionista	Nº acciones	Participación	Tipo de Participación
Henry Noel Gallego Grajales	16.329	0,91%	Directa
RKS Asset Management SLU	75.628	4,21%	Indirecta
<b>Total</b>		<b>5,12%</b>	

## 2.2.- Sociedad Absorbida:

La sociedad absorbida es la sociedad mercantil anónima denominada "**QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.**" (en adelante, será referida como "**QPQ**", "**QPQ SOCIMI**", la "**Sociedad Absorbida**" y/o la "**Absorbida**"); está domiciliada en Madrid (C.P. 28004 - Madrid) en la calle Sagasta número 15, 7ª izquierda e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-632.477. Es titular del CIF A-87648655 y está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**SOCIMI**"), regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (en adelante, "**Ley Socimi**"). Tiene página web corporativa cuya dirección electrónica es

[www.qpqalquilersegurosocimi.es](http://www.qpqalquilersegurosocimi.es) que fue creada mediante acuerdo de la Junta General de fecha 2 de marzo de 2018, que causó la inscripción 10ª de la citada hoja en el Registro Mercantil.

El capital social de la Sociedad Absorbida asciende a la cantidad de 10.606.539 euros, dividido en 10.606.539 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal, numeradas del 1 al 10.606.539, ambas inclusive, íntegramente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones son de la misma clase y serie, y están admitidas a negociación en BME Growth, bajo el código ISIN ES0105357000.

La entidad encargada del registro de acciones en cuenta es Iberclear, denominación comercial de LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES S.A.U.

QPQ es una SOCIMI con una cartera de más de CIENTO VEINTE (120) activos, cuya propuesta de inversión de alquiler residencial en disperso, ha triunfado en el paulatino incremento de la cartera de activos en explotación, la profundización en la política de rotación de activos y en un nivel de morosidad claramente inferior a la del sector.

El accionista con una participación significativa, es la Sociedad Absorbente KTESIOS con una participación del 97,82%, que equivalen a 10.375.941 acciones.

### 3.- CALENDARIO

La fusión que se propone tendrá el siguiente calendario indicativo:

- **Proyecto de fusión:** Se aprueba por parte de los Consejos de Administración de la Sociedad Absorbente y Absorbida en el día de hoy.
- **Informe de los administradores.** Se emiten y aprueban por cada uno de los Consejos de las sociedades, Absorbente y Absorbida, en el día de hoy.
- **Formulación de Balances de Fusión:** Se formulan y aprueban por parte de los Consejos de Administración de la Sociedad Absorbente y Absorbida en el día de hoy.
- **Informe del Experto Independiente del Registro Mercantil.** Se prevé y harán los mejores esfuerzos para obtenerlo en un plazo máximo de SEIS (6) semanas a partir de hoy (el plazo reglamentario, es de 1 mes desde la aceptación).
- **Publicidad de los anteriores documentos en las webs corporativas:** 1 mes, desde la obtención del informe del experto independiente.
- **Convocatoria de las Juntas de Accionistas de ambas sociedades:** En un plazo de una semana a partir de la obtención del informe de expertos. Desde la convocatoria hasta la celebración de la Junta deberá transcurrir el plazo de 1 mes. Se computará el plazo desde la publicación en el BORME del hecho de la inserción en la página web de la publicidad preparatoria del acuerdo.
- **Celebración de la Juntas de Accionistas.** Un mes después de las convocatorias.

- **Otorgamiento de escritura pública de Fusión:** Una semana, contado a partir de la celebración de las Juntas.
- **Inscripción en el Registro Mercantil de la Fusión:** En el plazo legalmente establecido (desde 15 días hasta 2 meses).
- **Presentación de las declaraciones fiscales.**

#### 4.- ENDEUDAMIENTO PARA ADQUIRIR EL CONTROL.

Para la adquisición de las acciones de QPQ y adquirir el control de la misma, la sociedad KTESIOS acudió a diferentes fuentes de financiación en las fechas que se indican, junto con los recursos y plazos de las mismas:

Fecha	Naturaleza	Importe	Plazo (meses)	Vencimiento	Garantías
14/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	14/06/2024	No
01/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	01/06/2024	No
01/06/2023	Préstamo	3.000.000,00 €	12	01/06/2024	No
14/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	14/06/2024	No
05/06/2023	Préstamo	20.000,00 €	12	05/06/2024	No
14/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	14/06/2024	No
12/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	12/06/2024	No
01/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	01/06/2024	No
01/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	01/06/2024	No
04/07/2023	Préstamo	30.000,00 €	12	04/07/2024	No
01/06/2023	Préstamo	140.000,00 €	12	01/06/2024	No
26/06/2023	Crédito	7.000.000,00 €	24	26/06/2025	Hipotecaria/Avalista
27/06/2023	Crédito	1.200.000,00 €	36	27/06/2026	Avalista

Los préstamos convertibles suscritos, es decir, las deudas existentes desde el 14/06/2023 a 1/06/2023 ambos incluidos ya han sido amortizados mediante ampliación de capital por compensación de créditos por lo que, a la fecha de emisión del presente proyecto, quedarían únicamente por amortizar los créditos de 26/06/2023 y de 27/06/2023.

En consecuencia, con el endeudamiento descrito, el experto independiente que designe el Registro Mercantil deberá contener **un juicio sobre la razonabilidad de las indicaciones previstas en la Ley**. Cuando se obtenga tal informe se pondrá a disposición de los destinatarios de la publicidad preparatoria del acuerdo, en la forma que detalla el apartado de este mismo proyecto relativo a él.

#### 5.- IMPLICACIONES DE LA FUSIÓN PARA LOS ACREEDORES. GARANTÍAS.

El principal acreedor de la Absorbente, por un importe cuyo principal asciende a la fecha de emisión del presente informe **a la cantidad de 6.876.106,72€**, ya dispone de garantía real sobre parte del portfolio de la Absorbente (hipoteca inmobiliaria).

Por ello, se considera que la fusión no implica o comporta perjuicio para ninguno del resto de los acreedores porque el patrimonio neto resultante no debe ser proporcionalmente inferior al que tenían con anterioridad.

El importe de los créditos de la Absorbente asciende a:

Entidad	Cod. Banco	Tipo Financiación	Fecha	Vencimiento	Principal	Saldo Pendiente
Bankinter	ES35 0128 7704 8305 0001 2384	Línea de Crédito	05/12/2022	29/03/2024	500.000,00 €	500.000,00 €
Bankinter	ES98 0128 7704 8005 0001 2755	Línea de Crédito	05/12/2022	04/12/2025	200.000,00 €	200.000,00 €
Bankinter	ES57 0128 7704 8105 0000 2871	Línea de Crédito	27/06/2023	27/06/2026	1.200.000,00 €	1.200.000,00 €
Bankinter	ES78 0128 7704 8105 1000 8916	Préstamo	03/02/2023	03/02/2031	64.900,00 €	57.724,73 €

Asimismo, existe un préstamo de naturaleza convertible por importe de 1.200.000 euros suscrito con el accionista mayoritario: [https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtralnfRelevante/2023/11/05536\\_OtralnfRele\\_v\\_20231106.pdf](https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtralnfRelevante/2023/11/05536_OtralnfRele_v_20231106.pdf)

La Absorbida **NO** tiene créditos sin garantía real.

Los acreedores cuyos créditos hayan nacido con anterioridad a la publicación del presente Proyecto, aunque no hayan vencido en el momento de dicha publicación, que no estén conformes con la situación descrita y notifiquen a la sociedad su disconformidad, podrán, dentro del plazo de UN (1) MES a partir de dicha publicación, ejercitar las acciones previstas en la Ley.

A tales efectos, se adjunta (Anexo I), para su publicación junto al presente documento, sendas declaraciones de los Consejos de Administración de las sociedades Absorbente y Absorbida que reflejan con exactitud la situación financiera actual, en la que se hace constar que sobre la base de la información a su disposición y después de haber efectuado las averiguaciones razonables, **no conocen ningún motivo por el que la sociedad, después de que la fusión surta efecto, no pueda responder de sus obligaciones al vencimiento de estas.** El ejercicio de los derechos de los acreedores no paralizará la fusión ni impedirá su inscripción en el Registro Mercantil.

Ni la sociedad Absorbente ni la Absorbida tienen emitidas obligaciones.

## 6. DETALLES DE LA OFERTA DE COMPENSACIÓN EN EFECTIVO A LOS SOCIOS QUE DISPONGAN DEL DERECHO A ENAJENAR SUS ACCIONES. TIPO DE CANJE.

### 6.1.- Enajenación de acciones.

Conforme a lo dispuesto en la LME, los accionistas de la Sociedad Absorbida que hayan votado contra de la aprobación del presente Proyecto no gozan del derecho a enajenar las acciones; tampoco cuando se elaboren informes de administradores y de expertos sobre el proyecto de fusión. No obstante, la Sociedad Absorbente renuncia al derecho establecido a su favor y lo reconoce expresamente a los accionistas de la Absorbida.

La Sociedad Absorbente ofrece a los accionistas de la Sociedad Absorbida la adquisición de sus acciones, estimadas en su valor razonable, desde la aprobación del presente Proyecto hasta el plazo de DOS (2) MESES, a contar desde la fecha de la inscripción de la absorción en el Registro Mercantil.

El valor que se establece para la adquisición de esas acciones es de UN EURO CON VEINTINCO CÉNTIMOS DE EURO (1,25 €), valor que se corresponde con el precio de adquisición de las acciones abonado por la Sociedad Absorbente para adquirir mediante oferta pública de adquisición el pasado 27 de junio de 2023: [https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/InfPrivilegiada/2023/06/05357\\_InfPriv\\_20230627.pdf](https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/InfPrivilegiada/2023/06/05357_InfPriv_20230627.pdf)

El precio se abonará dentro del plazo de dos meses a contar desde la fecha en que surta efecto la fusión. Se entiende que el precio ofrecido es objetivamente ventajoso y cubre el requisito de valor razonable habida cuenta que el precio de cotización de la acción de la Sociedad Absorbida es de 1,22 en los últimos meses: [https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/QUID\\_PRO\\_QUO\\_ALQUILER\\_SEGURO\\_SOCIMI\\_SA\\_ES\\_0105357000.aspx](https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/QUID_PRO_QUO_ALQUILER_SEGURO_SOCIMI_SA_ES_0105357000.aspx)

Los accionistas que, desde hoy y hasta el plazo de VEINTE (20) DIAS desde la fecha de la Junta General de la Absorbida que haya aprobado el acuerdo de modificación estructural, manifiesten la voluntad de transmitir las acciones a la Sociedad Absorbente, pero que no estuvieran de acuerdo con el valor establecido, podrán reclamar una compensación en efectivo complementaria en los términos establecidos en el presente documento y en los previstos en las disposiciones comunes para la protección de los accionistas (art. 12 de la LME).

Los accionistas podrán comunicar su decisión a la dirección electrónica [legal@rks-am.com](mailto:legal@rks-am.com) establecida por la Sociedad Absorbente. El ejercicio de los derechos de los accionistas de la Absorbida no paralizará la operación de modificación estructural ni impedirá su inscripción en el Registro Mercantil.

#### 6.2.- Canje.

Las acciones de los accionistas de la Sociedad Absorbida que no fueran adquiridas deberán ser canjeadas por acciones propias que la Absorbente tuviera en cartera. En otro caso, y siempre que no tenga que celebrarse la junta a solicitud de la minoría, los administradores de la absorbente quedan autorizados, a elevar el capital en la medida estrictamente necesaria para el canje.

A los accionistas de la sociedad que se extingue cuyas acciones no fueran adquiridas por la Absorbente se les canjearán por otras de esta, a razón de 1 acción de la Absorbente por cada 13 acciones de la sociedad Absorbida. A los efectos de que la ecuación de canje sea entera, existirá una compensación complementaria en dinero para ajustar el canje, que se liquidará en la parte proporcional correspondiente al valor de una acción de Ktesios a 15,50 euros.

El tipo de canje se ha determinado aplicando el valor método de precio de mercado de las acciones de cada sociedad antes de hoy, y el valor de cada una de estas, sin considerar el efecto de la fusión. El valor real del patrimonio social de las entidades se ha determinado conforme detalla el apartado "**VALORACIÓN DE ACTIVO Y PASIVO**" del presente Proyecto.

El procedimiento de canje consistirá en la inscripción en el registro contable de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta, correspondientes a la emisión del aumento de capital, que notificará la Sociedad Absorbente a la entidad encargada de dicho registro.

### **6.3.- Informe de Experto Independiente.**

Las sociedades que participan en la fusión solicitan al Registro Mercantil la designación de un experto independiente, común para ellas, con objeto de que emita el informe previsto en la modificación estructural, con el siguiente contenido:

1. Si es adecuada la compensación en efectivo ofrecida a los accionistas que, como consecuencia de la modificación estructural, disponen del derecho a enajenar sus acciones.
2. Si es adecuado el tipo de canje de las acciones fijado en la fusión.
3. Valoración sobre el hecho de que la fusión no implica o comporta perjuicio para los acreedores.
4. Juicio sobre la razonabilidad de los recursos y los plazos previstos para la satisfacción por la Sociedad Absorbente de las deudas contraídas para la adquisición del control de la Absorbida, así como sobre el informe de los administradores sobre el proyecto de fusión en la parte relativa a las razones que hubieran justificado la adquisición del control que justifiquen la operación de fusión, así como al plan económico y financiero, recursos y objetivos que se pretenden.

Este informe del experto independiente se insertará en la página web de las sociedades el mismo día que lo obtengan. Adicionalmente se insertará en la misma página web un anuncio por el que se informe a los accionistas, acreedores que pueden presentar a la sociedad observaciones relativas al informe. Las observaciones se deberán presentar, a más tardar CINCO (5) días laborables antes de las fechas previstas para la celebración de las juntas generales.

## **7.- FECHAS DE LAS CUENTAS PARA ESTABLECER LAS CONDICIONES DE LA FUSIÓN.**

Para establecer las condiciones en que se realiza la fusión se han utilizado las cuentas de las sociedades que participan en el proceso, cerradas a fecha 31 de diciembre de 2023.

Las cuentas anuales de ambas compañías son auditadas por Grant Thornton, S.L.P., sociedad domiciliada en Paseo de la Castellana 81, Planta 11ª, 28046 Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 36652, folio 133, hoja M-657409 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0231.

## **8.- FECHAS DE EFECTOS DE LA FUSIÓN.**

### **8.1.- Derecho a participar en las ganancias sociales.**

Los titulares de las nuevas acciones que se emitan en la Sociedad Absorbente tendrán derecho a participar en las ganancias sociales a partir del momento en el que sean accionistas de la misma, es decir, desde la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil; no existen otras peculiaridades relativas al derecho a participar en el resultado social.

## **8.2.- Efectos contables de la fusión.**

La fusión tendrá efectos contables, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, a partir del inicio del ejercicio en que se apruebe, es decir del día 1 de enero de 2024. En consecuencia, las operaciones de la sociedad que se extingue, en la parte de patrimonio que se traspasa a la beneficiaria de la fusión, habrán de considerarse realizadas, a esos efectos, por cuenta de ésta a partir de dicha fecha.

En el caso de que la inscripción registral de la reestructuración se produzca después del plazo legal para la formulación de las cuentas del próximo ejercicio, éstas no recogerán los efectos de la retrocesión, y la sociedad adquirente no mostrará en ellas los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo de la adquirida, sin perjuicio de la información que sobre el proceso deba incluirse en la memoria de las sociedades que intervienen (NRV 19 y 21).

## **9.- VALORACIÓN DE ACTIVO Y PASIVO.**

El activo y pasivo del patrimonio, tanto de la Absorbente como de la Absorbida, se computan por su valor real, que se estima coincidente con su valor contable. No se modificarán las valoraciones contenidas en el balance.

## **10.- DERECHOS ESPECIALES.**

En ninguna de las sociedades que participan en la fusión existen accionistas que gocen de derechos especiales, como tampoco tenedores de valores o títulos que no sean acciones, participaciones o cuotas con tales derechos, por lo que no procede la determinación de derechos que deban conferirse a tales personas ni tampoco medidas que les afecten.

No existen en la Sociedad Absorbida aportaciones de industria ni prestaciones accesorias.

Debido a la participación mayoritaria de la Absorbente en la Absorbida, así como la extinción de esta por efecto de la fusión, lo expuesto no cambia, a pesar de la circunstancia de que los estatutos de la Absorbida regulen prestaciones accesorias y distribución de dividendos diferentes, según las acciones que posean los socios, no las propias acciones.

## **11.- VENTAJAS A PERSONAS QUE REALICEN O PARTICIPEN EN LA FUSIÓN.**

No se otorgará ninguna ventaja especial a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las sociedades que realicen o participen en la fusión.

## **12.- CONSECUENCIA DE LA FUSIÓN PARA EL EMPLEO.**

Se estima que la fusión es neutra y no tendrá consecuencias sobre el empleo. Ninguna de las sociedades que participan en la fusión tiene personas empleadas dado que las operaciones sociales se verifican en virtud de contratos mercantiles.

## **13.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y DE SEGURIDAD SOCIAL.**

Se adjuntan (Anexo II) al presente Proyecto los siguientes certificados relativos al cumplimiento de las obligaciones de referencia:

**13.1.** Los dos primeros expedidos por Agencia Tributaria (AEAT) en fecha 19 de marzo de 2024, relativo a las obligaciones tributarias de cada una de las sociedades. Tienen Código Seguro de Verificación (CSV), cuya identidad y contenido pueden confirmarse en la dirección web de la entidad del Sector público referida.

**13.2.** Y los dos últimos, uno por cada sociedad participante en la fusión, relativo a las obligaciones de la Seguridad Social, no pueden obtenerse, porque ninguna de ellas tiene trabajadores ni, por tanto, obligaciones que cumplir con dicho organismo.

#### **14.- ESTATUTOS.**

Los estatutos de la Sociedad Absorbente no sufrirán ninguna modificación por efecto de la fusión, excepto en la parte relativa a capital social, si procediere. Aparecen inscritos en la hoja que dicha sociedad tiene abierta en el Registro Mercantil.

#### **15. JUNTA DE LA ABSORBENTE.**

Conforme a facultad que atribuye la Ley, los administradores de la absorbente convocarán o no junta general que apruebe la fusión y cumplirán los requisitos establecidos para ello. En consecuencia, y también conforme a las disposiciones de la Ley, los socios de la absorbente que representen, al menos, el uno por ciento del capital social tendrán derecho a exigir la celebración de la junta de la sociedad absorbente para la aprobación de la absorción en el plazo de un mes desde la publicación de este proyecto.

#### **16.- RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LA FUSIÓN.**

Las entidades KTESIOS y QPQ deciden aplicar el Régimen especial previsto para las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores establecido en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades vigente desde el día 1 de enero de 2015 con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de dicha fecha y, conforme al mismo, y con arreglo a lo dispuesto en el art 48 del Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, de aprobación del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, comunicarán la realización de la operación de Canje a la Administración Tributaria de la operación de fusión.

#### **17.- PUBLICIDAD PREPARATORIA DEL ACUERDO.**

Se insertarán en la página web de las sociedades, simultáneamente al presente Proyecto, los documentos previstos en los arts. 7, 46.2 y 55.1 de la Ley, excepto el informe de experto independiente, que se insertará con posterioridad, según se ha expresado anteriormente.

También se solicitará la publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del hecho de tal inserción cuando se obtenga el informe del experto.

#### **18.- SUSCRIPCIÓN DEL PROYECTO.**

El presente Proyecto lo firman y suscriben todos los consejeros de las sociedades que participan en la fusión.

Se hace expresamente constar que los señores consejeros expresamente han acordado que la firma del presente docuemnato se pueda efectuar a través de la plataforma DocuSign (<https://www.docusign.com.es/>), siendo dicha plataforma de firma electrónica plenamente válida, en aplicación del Reglamento (UE) nº 910/2014 sobre identificación electrónica y servicios de confianza para transacciones electrónicas en el mercado interior. Los consejeros declaran expresamente la plena validez del presente documento mediante su firma a través de dicha plataforma.

La firma bajo el sistema DocuSign como plataforma de firma electrónica permite enviar el acta y la lista de asistentes a las direcciones indicadas por los consejeros a efectos de notificaciones y firmarlo electrónicamente. A tales efectos, cada uno de los consejeros de forma expresa e individualizada declaran: **i)** que sus datos identificativos se corresponden con su identidad y **ii)** que la dirección de correo electrónico identificada a efectos de notificaciones es de cada uno de los consejeros, siendo éstos quienes accederán personalmente a dicho correo electrónico a los efectos de firmar a través del sistema creado por la plataforma Docusign.

Los consejeros manifiestan y declaran expresamente que reconocerán sin dudar dicha firma efectuada a través de la plataforma Docusign frente a cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar a la validez del presente documento.

No es posible en este momento en el que están reunidos todos los administradores llevar a cabo la firma del proyecto, sin perjuicio de que haya sido aprobado en la presente reunión del Consejo, debido a la imposibilidad técnica de aplicar la firma electrónica en el propio acto. Las firmas se estamparán en días sucesivos conforme dicha imposibilidad desaparezca.

En Madrid, a 19 de marzo de 2024.

GALLEGO  
GRAJALES  
HENRY NOEL -  
X8408068G

Firmado digitalmente  
por GALLEGO  
GRAJALES HENRY  
NOEL - X8408068G  
Fecha: 2024.04.08  
15:02:26 +02'00'

**HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES**  
Presidente del Consejo y CEO  
KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.

MARTIN  
GUIRADO  
LUIS -  
02195327T

Firmado  
digitalmente por  
MARTIN GUIRADO  
LUIS - 02195327T  
Fecha: 2024.04.05  
20:19:25 +02'00'

**RKS ASSET MANAGEMENT, SLU**  
Consejero  
P.p. Luis Martin Guirado  
KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.

GALLEGO  
GRAJALES HENRY  
NOEL -  
X8408068G

Firmado digitalmente por  
GALLEGO GRAJALES  
HENRY NOEL - X8408068G  
Fecha: 2024.04.08  
15:02:39 +02'00'

**HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES**  
Presidente del Consejo y CEO  
QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI S.A.

MARTIN  
GUIRADO LUIS  
- 02195327T

Firmado digitalmente  
por MARTIN GUIRADO  
LUIS - 02195327T  
Fecha: 2024.04.04  
18:11:57 +02'00'

**LUIS MARTIN GUIRADO**  
Consejero  
QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI S.A.

ROCA PEREZ  
GONZALO  
VICENTE -  
48315330N

Firmado digitalmente por  
ROCA PEREZ  
GONZALO VICENTE  
- 48315330N  
Fecha: 2024.04.08  
14:37:15 +02'00'

GONZALO ROCA PÉREZ  
Consejero  
KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.

X7339717A  
BERNHARD  
SCHMIDT (R:  
B70667571)

Firmado digitalmente por  
X7339717A BERNHARD  
SCHMIDT (R: B70667571)  
Fecha: 2024.04.04  
14:49:52 +02'00'

BERNHARD SCHMIDT  
Consejero  
QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI S.A.

IGNACIO FERNÁNDEZ GALVÁN  
Consejero  
KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.

FERNANDEZ  
GALVAN PEREZ  
IGNACIO  
MANRIQUE -  
78674711Z

Digitally signed by  
FERNANDEZ GALVAN  
PEREZ IGNACIO  
MANRIQUE -  
78674711Z  
Date: 2024.04.04  
22:04:33 +02'00'

CARME HORTALÁ VALLVÉ  
Consejero  
KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.

46131097C  
CARME  
HORTALA (R:  
A62132352)

Firmado digitalmente  
por 46131097C  
CARME HORTALA (R:  
A62132352)  
Fecha: 2024.04.04  
16:42:00 +02'00'

## ANEXO I

FUSIÓN POR ABSORCIÓN ENTRE "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." (ABSORBENTE) Y "QUID PRO QUÓ ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A." (ABSORBIDA).

DECLARACIONES DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE CADA UNA DE LAS SOCIEDADES SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA.

Los miembros de los órganos de administración de cada una de las sociedades hacen constar que, sobre la base de la información a su disposición a fecha 19 de marzo de 2024 y después de haber efectuado las averiguaciones razonables, NO CONOCEN NINGÚN MOTIVO por el que alguna de las sociedades, después de que la fusión surta efecto, no pueda responder de sus obligaciones al vencimiento de estas.

Madrid, a 19 de marzo de 2024.

## ANEXO II

FUSIÓN POR ABSORCIÓN ENTRE "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." (ABSORBENTE) Y "QUID PRÓ QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A." (ABSORBIDA).

DECLARACIONES DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE CADA UNA DE LAS SOCIEDADES SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA.

Certificados relativos al cumplimiento de las obligaciones tributarias (el de seguridad social no procede porque ninguna de las sociedades tiene trabajadores).

Administración de MONTALBÁN  
CL MONTALBAN, 6  
28014 MADRID (MADRID)  
Tel. 913685355

## CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20242668216

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **A88346614** RAZÓN SOCIAL: **KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI SA**  
DOMICILIO FISCAL: **CALLE SAGASTA NUM 15 Planta 7 Pta. IZQ 28004 MADRID**

**La Agencia Estatal de Administración Tributaria,**

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 19 de marzo de 2024. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación HRF4JJEGD5QPBEDV** en sede.agenciatributaria.gob.es*



Administración de MONTALBÁN  
CL MONTALBAN, 6  
28014 MADRID (MADRID)  
Tel. 913685355

## CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20242668560

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **A87648655** RAZÓN SOCIAL: **QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A**  
DOMICILIO FISCAL: **CALLE SAGASTA NUM 15 Planta 7 Pta. IZQ 28004 MADRID**

**La Agencia Estatal de Administración Tributaria,**

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 19 de marzo de 2024. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación HC4J262GF4X2AVPW** en sede.agenciatributaria.gob.es*





**ANEXO 2**  
**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**



**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE EL PROYECTO DE FUSIÓN DE LA  
SOCIEDAD “KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.” (ABSORBENTE) Y LA SOCIEDAD “QUID PRO  
QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.” (ABSORBIDA)**

**1.- CONTEXTO DEL INFORME:**

El presente informe del Consejo de Administración se emite en el contexto del proyecto de fusión mediante absorción de la sociedad “**QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.**” por parte de “**KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**”, al amparo de lo dispuesto en el *Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea* (en adelante, será referida como la “**Ley de Modificaciones Estructurales**”, la “**Ley**” y/o la “**LME**”).

Las sociedades intervinientes en la fusión son:

- Sociedad Absorbente: La sociedad absorbente es la sociedad mercantil anónima denominada “**KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**” (en adelante, será referida como “**KTESIOS**”, “**KTESIOS SOCIMI**”, la “**Sociedad Absorbente**” y/o la “**Absorbente**”); está domiciliada en Madrid (C.P. 28004 - Madrid) en la calle Sagasta número 15, 7ª izquierda e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-692.614. Es titular del CIF A-88346614 y está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**SOCIMI**”), regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (en adelante, “**Ley Socimi**”). Tiene página web corporativa cuya dirección electrónica es [www.ktesios.socimi.es](http://www.ktesios.socimi.es) que fue creada mediante acuerdo de la Junta General de fecha 15 de julio de 2020, que causó la inscripción 8ª de la citada hoja en el Registro Mercantil.
- Sociedad Absorbida: La sociedad absorbida es la sociedad mercantil anónima denominada “**QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.**” (en adelante, será referida como “**QPQ**”, “**QPQ SOCIMI**”, la “**Sociedad Absorbida**” y/o la “**Absorbida**”); está domiciliada en Madrid (C.P. 28004 - Madrid) en la calle Sagasta número 15, 7ª izquierda e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-632.477. Es titular del CIF A-87648655 y está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**SOCIMI**”), regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (en adelante, “**Ley Socimi**”). Tiene página web corporativa cuya dirección electrónica es [www.qpqalquilersegurosocimi.es](http://www.qpqalquilersegurosocimi.es) que fue creada mediante acuerdo de la Junta General de fecha 2 de marzo de 2018, que causó la inscripción 10ª de la citada hoja en el Registro Mercantil.

## 2.- SECCIÓN PARA LOS ACCIONISTAS.

### 2.1.- Aspectos Jurídicos:

La Sociedad Absorbente es titular de forma directa de más del NOVENTA POR CIENTO (90,00%) del capital de la Sociedad Absorbida. Se pretende que ambas sociedades se integren en una única, mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios, con la atribución a los accionistas de las sociedades que se extinguen de acciones de la absorbente.

Esta operación es una modificación estructural de las sociedades que participan, para cuya modificación el Real Decreto-Ley 5/2023 que regula las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (en adelante la Ley) establece su régimen imperativo, bajo el tipo de fusión, que contempla la emisión del presente informe.

En consecuencia, se opta por la fusión de las sociedades, que alcanza la transmisión en bloque de patrimonio y la atribución de acciones referidas inicialmente.

En la modificación estructural elegida se contemplan los siguientes instrumentos más relevantes: **(i)** el Proyecto común de fusión, que ya ha sido redactado por los administradores de las entidades que participan; **(ii)** el presente informe; **(iii)** el informe de los expertos independientes sobre el Proyecto de fusión, que emitirá un único experto que deberá designar el Registro Mercantil y se pondrá oportunamente a disposición de los accionistas; **(iv)** y las cuentas anuales auditadas exigido por la legislación sobre el mercado de valores.

Tales instrumentos, y otros documentos adicionales establecidos en el artículo 7 de la Ley, conforman la publicidad preparatoria del acuerdo, dirigida a los socios y acreedores, que es otro instrumento para que tales categorías puedan ejercer sus derechos y/o manifestar sus observaciones, con la finalidad de que la fusión se alcance con el mayor conocimiento e información posibles.

En la siguiente sección se aclara que **ninguna** de las dos sociedades que participan en la fusión tiene trabajadores. En consecuencia en esta fusión no procede la publicidad preparatoria dirigida a ese colectivo.

En lo que respecta al **contenido del informe del experto independiente** designado por el Registro Mercantil, se debe referir a:

1. Si es adecuada la compensación en efectivo ofrecida a los accionistas que, como consecuencia de la modificación estructural, disponen del derecho a enajenar sus acciones.
2. Si es adecuado el tipo de canje de las acciones fijado en la fusión.
3. Valoración sobre el hecho de que la fusión no implica o comporta perjuicio para los acreedores.

4. Juicio sobre la razonabilidad de los recursos y los plazos previstos para la satisfacción por la Sociedad Absorbente de las deudas contraídas para la adquisición del control de la Absorbida, así como sobre el informe de los administradores sobre el proyecto de fusión en la parte relativa a las razones que hubieran justificado la adquisición del control que justifiquen la operación de fusión, así como al plan económico y financiero, recursos y objetivos que se pretenden.

#### 2.2.- Aspectos Económicos:

En lo que respecta a los aspectos económicos, la operación que por la presente se proyecta, aspira a consolidar el objetivo inorgánico de Ktesios de convertirse en el vehículo *"catalizador de SOCIMIs de pequeño tamaño"* en nuestro país, cristalizando así el objetivo perseguido por parte de la Sociedad Absorbente al adquirir prácticamente la totalidad de las acciones de la Sociedad Absorbida.

La fusión de ambas permitirá un mayor crecimiento y dar un impulso a la estrategia de consolidación de KTESIOS como referente en el alquiler asequible, además de suponer un relevante movimiento corporativo en el sector de las SOCIMIs, convirtiéndose en la primera fusión estratégica entre las consideradas "pequeñas".

La actividad empresarial común que emprenden ambas sociedades acogidas al régimen fiscal especial SOCIMI, se verá beneficiada por la fusión, debido a que la gestión del negocio, y también de la propia corporación, serán realizadas de forma centralizada. La integración de ambas, en tanto que dota a este de un mayor volumen, permite acceder a mayores posibilidades y aumentar los márgenes. La centralización de la gestión corporativa beneficia el resultado al reducir el respectivo coste a uno sólo. No se alcanza a comprender ningún aspecto negativo en la gestión global centralizada. En conclusión, la sociedad, después de la fusión, deberá tener una cuenta de resultados proporcionalmente mejor.

Correlativamente, los acreedores deberán participar de la mejora descrita y, por tanto, disponer de un patrimonio neto superior para la satisfacción de sus créditos.

#### 2.3.- Compensación en efectivo propuesta en el Proyecto, en caso de ejercicio por los accionistas que dispongan de derecho a enajenar acciones:

La práctica totalidad de las acciones de la Sociedad Absorbida pertenece a la Sociedad Absorbente, concretamente KTESIOS cuenta con una participación del 97,82%, que equivalen a 10.375.941 acciones de QPQ. A esas acciones **NO** se les aplica el canje, que es elemento natural de una fusión por absorción.

Para el resto de accionistas minoritarios de QPQ, la Ley permite ofrecerles la adquisición de sus acciones, de forma que se extinga su vínculo societario. A estos accionistas minoritarios la misma Ley les permite optar por mantener tal vínculo, en adelante con la nueva sociedad resultante de la fusión (Absorbente) o ejercitar la opción de venta que se les ofrece, en cuyo caso deben recibir una compensación adecuada, e incluso ejercer derechos en el caso de que la consideren insuficientes.

Pues bien, en el Proyecto, las sociedades han decidido establecer el derecho de opción reseñado a los accionistas minoritarios, de forma que la fusión no les conduzca a una situación que posiblemente no deseen: adquirir la condición de accionistas de una sociedad que no han deseado. Tal decisión, que comporta una eventualmente mínima descapitalización de la Absorbente, no se ha considerado relevante, es decir, que no afectará en la práctica ni a los socios ni a los acreedores.

El método empleado para determinar la compensación es el de valor razonable que concreta y detalla el Proyecto de fusión.

#### 2.4.- Tipo de canje:

A los accionistas de la sociedad que se extingue cuyas acciones no fueran adquiridas por la Absorbente se les canjearán por otras de esta, a razón de 1 acción de la Absorbente por cada 13 acciones de la sociedad Absorbida. A los efectos de que la ecuación de canje sea entera, existirá una compensación complementaria en dinero para ajustar el canje, que se liquidará en la parte proporcional correspondiente al valor de una acción de Ktesios a 15,50 euros.

Al igual que en el caso de la compensación en efectivo para los accionistas que dispongan del derecho a enajenar sus acciones, en el tipo de canje el método empleado es el de valor razonable que concreta y detalla el Proyecto para cada una de las sociedades, al que nos remitimos, de modo que, de la mera comparación que arrojan los parámetros, se deriva el tipo de canje.

Las consecuencias de la fusión son neutras para los accionistas, en cuanto se refiere al valor de su participación en el capital de la Absorbente antes de la fusión. El motivo es porque en el patrimonio de la sociedad se sustituyen las acciones de la Absorbida por el conjunto patrimonial de esta.

En cuanto se refiere a la participación proporcional de los accionistas puede variar sensiblemente, debido a la decisión de los accionistas minoritarios de ejercitar o no el derecho que se les concede para enajenar sus acciones.

#### 2.5.- Impacto de género:

La fusión, por sí misma, no tiene por qué afectar, y de hecho no afectará, al impacto de este tipo que la sociedad viene aplicando, es decir el que se valora a partir del concepto de igualdad, que no significa semejanza, sino homologación (en derechos y oportunidades) entre hombres y mujeres, y en la búsqueda continua para identificar, claramente, esas diferencias sociales y las causas que las producen.

#### 2.6.- Responsabilidad social de la empresa:

En la misma línea que el impacto anterior, la fusión, por si misma, no tiene por qué afectar, y de hecho no afectará a la gestión de los impactos que su actividad genera sobre sus clientes, proveedores, accionistas, comunidades locales, medioambiente y sobre la sociedad en general.

#### 2.7.- Derechos de los accionistas:

La Ley establece determinados derechos y vías de recurso a los que se hace mención en el Proyecto. Singularmente se destacan los siguientes:

- i. El derecho de impugnación de la relación de canje (art. 49 de la Ley);
- ii. El derecho a exigir la celebración de la Junta (art. 55 de la Ley);
- iii. El derecho de impugnación del acuerdo de fusión (art. 11 de la Ley).

Las vías de recurso están referenciadas en los preceptos legales respectivamente indicados.

### **2.8.- Financiación para adquirir el control de la Sociedad Absorbida:**

En el Proyecto se deja constancia de que la Sociedad Absorbente ha contraído deudas, para adquirir respecto de la Sociedad Absorbida el control de esta; y también los recursos y plazos previstos para la satisfacción de tales deudas.

La adquisición de las acciones fue consecuencia de la oferta de suscripción de opciones de compra para la adquisición de las acciones de la Sociedad Absorbida, cuyas acciones cotizan en mercados organizados y que fue publicada en el portal de BME GROWTH de ambas sociedades:

[https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/InfPrivilegiada/2023/02/05357\\_InfPriv\\_20230215.pdf](https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/InfPrivilegiada/2023/02/05357_InfPriv_20230215.pdf)

[https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/InfPrivilegiada/2023/06/05536\\_InfPriv\\_20230627.pdf](https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/InfPrivilegiada/2023/06/05536_InfPriv_20230627.pdf)

Esta operación estratégica fue acordada el pasado 12 de diciembre de 2022, por el Consejo de Administración y la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Absorbente, ratificando la ejecución de la misma mediante acuerdo de Junta General de Accionistas de fecha 30 de marzo de 2023.

En consecuencia, las razones que justificaron la adquisición del control y que indirectamente también justificaron la fusión, el correlativo plan económico y financiero, que incluye los recursos y la descripción de los objetivos que se pretendieron conseguir, derivan del referido acuerdo, sin que la información a los accionistas de la fusión que se proyecta pueda alterar tales parámetros.

### **3.- SECCIÓN PARA LOS TRABAJADORES.**

Ninguna de las sociedades que participan en la fusión tiene personas empleadas; las operaciones sociales se verifican en virtud de contratos mercantiles. Por ello no se requiere dotar de contenido a esta sección (art. 5.8 de la Ley).



Se hace expresamente constar que los señores consejeros expresamente han acordado que la firma del presente docuemnato se pueda efectuar a través de la plataforma DocuSign (<https://www.docusign.com.es/>), siendo dicha plataforma de firma electrónica plenamente válida, en aplicación del Reglamento (UE) n° 910/2014 sobre identificación electrónica y servicios de confianza para transacciones electrónicas en el mercado interior. Los consejeros declaran expresamente la plena validez del presente documento mediante su firma a través de dicha plataforma.

La firma bajo el sistema DocuSign como plataforma de firma electrónica permite enviar el acta y la lista de asistentes a las direcciones indicadas por los consejeros a efectos de notificaciones y firmarlo electrónicamente. A tales efectos, cada uno de los consejeros de forma expresa e individualizada declaran: **i)** que sus datos identificativos se corresponden con su identidad y **ii)** que la dirección de correo electrónico identificada a efectos de notificaciones es de cada uno de los consejeros, siendo éstos quienes accederán personalmente a dicho correo electrónico a los efectos de firmar a través del sistema creado por la plataforma Docusign.

Los consejeros manifiestan y declaran expresamente que reconocerán sin dudar dicha firma efectuada a través de la plataforma Docusign frente a cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar a la validez del presente documento.

Madrid, 19 de marzo de 2024.

GALLEGO  
GRAJALES  
HENRY NOEL -  
X8408068G

Firmado digitalmente  
por GALLEGO GRAJALES  
HENRY NOEL -  
X8408068G  
Fecha: 2024.04.08  
15:03:50 +02'00'

**HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES**  
Presidente del Consejo y CEO  
KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.

MARTIN  
GUIRADO  
LUIS -  
02195327T

Firmado  
digitalmente por  
MARTIN GUIRADO  
LUIS - 02195327T  
Fecha: 2024.04.04  
18:09:46 +02'00'

**RKS ASSET MANAGEMENT, SLU**  
Consejero  
P.p. Luis Martin Guirado  
KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.

ROCA PEREZ  
GONZALO  
VICENTE -  
48315330N

Firmado digitalmente por  
ROCA PEREZ GONZALO  
VICENTE - 48315330N  
Fecha: 2024.04.08  
14:36:04 +02'00'

**GONZALO ROCA PÉREZ**  
Consejero  
KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.

FERNANDEZ  
GALVAN PEREZ  
IGNACIO  
MANRIQUE -  
78674711Z

Digitally signed by  
FERNANDEZ GALVAN  
PEREZ IGNACIO  
MANRIQUE -  
78674711Z  
Date: 2024.04.04  
22:03:28 +02'00'

**IGNACIO FERNÁNDEZ GALVÁN**  
Consejero  
KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.



Carme Hortalà Vallvé  
Consejera  
KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.

46131097C Firmado digitalmente  
por 46131097C  
CARME HORTALA (R:  
A62132352)  
Fecha: 2024.04.04  
17:14:52 +02'00'



**ANEXO 3**  
**INFORME DEL EXPERTO INDEPENDIENTE**



**INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE  
EL PROYECTO DE FUSIÓN DE KTESIOS REAL  
ESTATE SOCIMI, SA Y QUID PRO QUO ALQUILER  
SÉGURO SOCIMI, SA**

14 de mayo de 2024

*AUREN AUDITORES SP, S.L.P.  
Registro Mercantil de Madrid, al tomo 33.829, folio 89, sección 8, hoja nº M-608799,  
Inscripción 1, C.I.F.: B 87352357  
Avda. del General Perón, 38. Edificio Master's I 4ª Planta,  
28020 Madrid*

Member of



Alliance of  
independent firms

## ÍNDICE

---

<b>1. ALCANCE DE NUESTRO TRABAJO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA OPERACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>3. DESCRIPCIÓN DE LA FUSIÓN .....</b>	<b>6</b>
<b>4. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA .....</b>	<b>8</b>
<b>5. PROCEDIMIENTOS UTILIZADOS PARA LA REALIZACIÓN DE NUESTRO TRABAJO .....</b>	<b>9</b>
<b>5.1. RAZONES QUE JUSTIFICAN LA FUSIÓN .....</b>	<b>9</b>
<b>5.2. RECURSOS Y PLAZOS PREVISTOS PARA LA SATISFACCIÓN DE LA DEUDA .....</b>	<b>9</b>
<b>5.3. ECUACIÓN DE CANJE .....</b>	<b>11</b>
<b>6. DIFICULTADES ESPECIALES EN LA REALIZACIÓN DEL TRABAJO .....</b>	<b>13</b>
<b>7. CONCLUSIONES .....</b>	<b>14</b>



**INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE EL PROYECTO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 6.1.1º, 6.1.2º, 6.3 Y 42.1.3º DEL REAL DECRETO-LEY 5/2023, DE 28 DE JUNIO, POR EL QUE SE ADOPTAN Y PRORROGAN DETERMINADAS MEDIDAS DE RESPUESTA A LAS CONSECUENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES DE LA GUERRA DE UCRANIA, DE APOYO A LA RECONSTRUCCIÓN DE LA ISLA DE LA PALMA Y A OTRAS SITUACIONES DE VULNERABILIDAD; DE TRANSPOSICIÓN DE DIRECTIVAS DE LA UNIÓN EUROPEA EN MATERIA DE MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DE SOCIEDADES MERCANTILES Y CONCILIACIÓN DE LA VIDA FAMILIAR Y LA VIDA PROFESIONAL DE LOS PROGENITORES Y LOS CUIDADORES; Y DE EJECUCIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA**

A los Administradores de:

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, SA y de la sociedad QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, SA

## **1. ALCANCE DE NUESTRO TRABAJO**

De conformidad con lo establecido en los artículos 6.1.1º, 6.1.2º, 6.3 y 42.1.3º del Real Decreto-Ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del derecho de la Unión Europea, en adelante el **RDL 05/2023**, y en los artículos 340 y 349 del Reglamento del Registro Mercantil, con fecha 12 de abril de 2024 fuimos nombrados expertos independientes para la elaboración del informe previsto en los citados artículos del citado RDL 05/2023 sobre el proyecto de fusión de KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A (en adelante "**KTESIOS**" y/o la "**SOCIEDAD ABSORBENTE**") y QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO, S.A., (en adelante "**QPQ**" y/o la "**SOCIEDAD ABSORBIDA**"); en su conjunto el **PROYECTO DE FUSIÓN**.

KTESIOS es titular de forma directa de más del NOVENTA POR CIENTO (90,00%) del capital de QPQ. Se pretende que ambas sociedades se integren en una única, mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios, con la atribución a los accionistas de la sociedad que se extingue de acciones de KTESIOS.

Member of



Alliance of  
independent firms



Esta operación es una modificación estructural de las sociedades que participan y, en consecuencia, está regulada por el Real Decreto-Ley 5/2023. Dicha normativa contempla, entre otros requisitos, la elaboración de un informe por parte de expertos independientes en el que se analice el Proyecto de fusión. Este informe, que emitirá un único experto que deberá designar el Registro Mercantil, se pondrá oportunamente a disposición de los accionistas.

Además, hay que tener en cuenta que KTESIOS ha contraído deudas para financiar la adquisición del 100% de QPQ.

Teniendo en cuenta las circunstancias descritas con anterioridad, el alcance de nuestro trabajo consiste en emitir un juicio sobre la razonabilidad de las indicaciones existentes en el PROYECTO DE FUSIÓN y del Informe de los Administradores, para concluir sobre la razonabilidad de:

- a) Los recursos y los plazos previstos para la satisfacción por la sociedad resultante de las deudas contraídas para adquirir el control de QPQ.
- b) Las razones que han justificado la adquisición del control o de los activos, es decir, las que justifican la operación de fusión.
- c) Razonabilidad y adecuación de la ecuación de canje de las acciones.
- d) Valoración sobre si la operación de fusión no implica o comporta perjuicio para los acreedores.

Nuestro trabajo no ha incluido la revisión del PROYECTO DE FUSIÓN desde el punto de vista legal ni supone ninguna recomendación para los socios de las sociedades en cuanto a la conveniencia de la fusión ni sobre sus efectos.

Member of



Alliance of  
independent firms



## 2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA OPERACIÓN

**SOCIEDAD ABSORBENTE:** KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**INSCRIPCIÓN:** Registro Mercantil de Madrid, tomo 38.976, folio 30, sección 8, hoja M-692.614.

**CIF:** A-88346614

**DOMICILIO SOCIAL:** Calle Sagasta, 15, 7º izquierda, 28004 Madrid

**OBJETO SOCIAL:** Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento.

**SOCIEDAD ABSORBIDA:** QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

**INSCRIPCIÓN:** Registro Mercantil de Madrid, tomo 35.173, folio 23, sección 8, hoja M-632.477.

**CIF:** A-87648655

**DOMICILIO SOCIAL:** Calle Sagasta, 15, 7º izquierda, 28004 Madrid

**OBJETO SOCIAL:** Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento.

Member of



Alliance of  
independent firms



### 3. DESCRIPCIÓN DE LA FUSIÓN

Las sociedades que se encuentran actualmente en un proceso de fusión son KTESIOS como SOCIEDAD ABSORBENTE, y QPQ como SOCIEDAD ABSORBIDA.

La práctica totalidad de las acciones de la SOCIEDAD ABSORBIDA pertenece a la SOCIEDAD ABSORBENTE. Concretamente, KTESIOS cuenta con una participación del 97,82%, que equivalen a 10.375.941 acciones de QPQ.

QPQ se extinguirá, traspasando en bloque la totalidad de su patrimonio a la SOCIEDAD ABSORBENTE, KTESIOS, la cual adquirirá a título universal la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones de dicha SOCIEDAD ABSORBIDA.

Para los accionistas minoritarios de QPQ, la Ley permite ofrecerles la adquisición de sus acciones, de forma que se extinga su vínculo societario con QPQ u optar por mantener el vínculo, pero con la sociedad resultante de la fusión que, en este caso, sería KTESIOS.

Pues bien, en el PROYECTO DE FUSIÓN, KTESIOS ha decidido establecer el derecho de opción reseñado a los accionistas minoritarios, ofreciéndoles una compensación por sus acciones de QPQ. El método empleado para determinar la compensación es el de valor razonable que concreta y detalla el PROYECTO DE FUSIÓN.

A los accionistas de QPQ que decidan no vender sus acciones, se les canjearán por otras de la SOCIEDAD ABSORBENTE, a razón de 1 acción de KTESIOS por cada 13 acciones de QPQ. A los efectos de que la ecuación de canje sea entera, existirá una compensación complementaria en dinero para ajustar el canje, que se liquidará en la parte proporcional correspondiente al valor de una acción de KTESIOS a 15,50 euros.

Al igual que en el caso de la compensación en efectivo para los accionistas que decidan vender sus acciones, en el tipo de canje el método empleado es el de valor razonable que concreta y detalla el PROYECTO DE FUSIÓN.

Las consecuencias de la fusión son neutras para los accionistas, en cuanto se refiere al valor de su participación en el capital de KTESIOS antes de la fusión. El motivo es porque en el patrimonio de la sociedad se sustituyen las acciones de la SOCIEDAD ABSORBIDA por el conjunto patrimonial de esta.

En cuanto se refiere a la participación proporcional de los accionistas puede variar sensiblemente, debido a la decisión de los accionistas minoritarios de ejercitar o no el derecho que se les concede para enajenar sus acciones.

Member of





Para la adquisición de las acciones de QPQ, KTESIOS acudió a las siguientes fuentes de financiación:

*Cuadro 1.: Financiación asociada al PROYECTO DE FUSIÓN*

Fecha	Naturaleza	Importe	Plazo (meses)	Vencimiento	Garantías
14/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	14/06/2024	No
01/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	01/06/2024	No
01/06/2023	Préstamo	3.000.000,00 €	12	01/06/2024	No
14/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	14/06/2024	No
05/06/2023	Préstamo	20.000,00 €	12	05/06/2024	No
14/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	14/06/2024	No
12/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	12/06/2024	No
01/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	01/06/2024	No
01/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	01/06/2024	No
04/07/2023	Préstamo	30.000,00 €	12	04/07/2024	No
01/06/2023	Préstamo	140.000,00 €	12	01/06/2024	No
26/06/2023	Crédito	7.000.000,00 €	24	26/06/2025	Hipotecaria/Avalista
27/06/2023	Crédito	1.200.000,00 €	36	27/06/2026	Avalista

Fuente: PROYECTO DE FUSIÓN

Los préstamos convertibles, es decir 12 préstamos suscritos entre el 1 de junio y el 14 de junio de 2023, ya han sido amortizados mediante ampliación de capital por compensación de créditos. Por lo tanto, a la fecha de emisión del PROYECTO DE FUSIÓN quedan por amortizar los créditos suscritos el 26 y 27 de junio de 2023.

En conclusión, el PROYECTO DE FUSIÓN, consiste en la absorción por parte de KTESIOS de QPQ sociedad dedicada a la adquisición y explotación de bienes inmuebles. Para la adquisición de dicha sociedad, bien a través de la compra de las acciones o bien mediante el canje de las acciones de QPQ por acciones de KTESIOS, la SOCIEDAD ABSORBENTE se endeudó en un importe total de 12.090 miles de euros, de los cuales 4.890 miles de euros ya han sido amortizados a través de una ampliación de capital por compensación de créditos, quedando un importe 8.200 miles de euros.

Durante el año 2024 se han realizado varias amortizaciones del préstamo hipotecario quedando como deuda pendiente de amortizarse, a 14 de mayo de 2024, 5.934.763,38 euros más 1.200.000,00 euros correspondiente al crédito, lo que supone un total de 7.135 miles de euros.

Member of



Alliance of independent firms



#### 4. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

- Proyecto Común de Fusión por absorción que redacta el órgano de administración de KTESIOS y QPQ, de fecha 19 de marzo de 2024.
- Informe de los Administradores sobre el proyecto común de fusión, de fecha 19 de marzo de 2024.
- Plan de Negocio o Business Plan, para el PROYECTO DE FUSIÓN realizado por la Dirección Financiera y Dirección de Valoración de RKS-AM.
- Cuentas Anuales de KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. del ejercicio 2023 con el informe de auditoría emitido por GRANT THORNTON S.L.P., de fecha 21 de marzo de 2024, en el cual se expresaba una opinión sin salvedades.
- Cuentas Anuales de QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. del ejercicio 2023 con el informe de auditoría emitido por GRANT THORNTON S.L.P., de fecha 21 de marzo de 2024, en el cual se expresaba una opinión sin salvedades.
- Cotizaciones bursátiles de KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. obtenidas de la página web de BME Growth a las fechas indicadas en el presente Informe.
- Actas de los Consejos de Administración de KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. desde 1 de enero de 2024 hasta la fecha de emisión del presente Informe.

Member of



Alliance of  
independent firms

## 5. PROCEDIMIENTOS UTILIZADOS PARA LA REALIZACIÓN DE NUESTRO TRABAJO

### 5.1. RAZONES QUE JUSTIFICAN LA FUSIÓN

De acuerdo con los órganos de administración de KTESIOS y QPQ, la fusión de ambas sociedades permitirá un mayor crecimiento y dar un impulso a la estrategia de consolidación de KTESIOS como referente en el alquiler asequible, además de suponer un relevante movimiento corporativo en el sector de las SOCIMIs, convirtiéndose en la primera fusión estratégica entre las consideradas "pequeñas".

Además, con esta operación de fusión KTESIOS aspira a consolidar uno de sus objetivos inorgánicos, que es convertirse en el vehículo "catalizador de SOCIMIs de pequeño tamaño" en nuestro país.

La actividad empresarial común que desarrollan ambas sociedades se verá beneficiada por la fusión, debido a que la gestión del negocio, y también de la propia corporación, serán realizadas de forma centralizada. La integración de ambas, en tanto que dota al negocio de mayor volumen de recursos, permite acceder a mayores posibilidades y aumentar los márgenes. La centralización de la gestión corporativa beneficia el resultado al reducir el respectivo coste a uno sólo.

Esta mejora tanto en recursos como en costes supondrá una mejora en los resultados de la compañía, lo que junto al aumento del patrimonio neto supondrá una mayor garantía para los acreedores.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, tal y como se desprende del PROYECTO DE FUSIÓN, la deuda asociada al principal acreedor de QPQ dispone de garantía real (hipoteca inmobiliaria).

### 5.2. RECURSOS Y PLAZOS PREVISTOS PARA LA SATISFACCIÓN DE LA DEUDA

Como hemos visto en el **Apartado 3** del presente Informe, para la adquisición de las acciones de QPQ, KTESIOS se endeudó en un importe total de 12.090 miles de euros, de los cuales 3.890 miles de euros ya han sido amortizados a través de una ampliación de capital por compensación de créditos y durante el año 2024 se ha amortizado un principal de 1.065 miles de euros, quedando pendientes de amortización 7.135 miles de euros, los cuales se corresponden con:

- Un préstamo hipotecario, suscrito el 26 de junio de 2023 con GLENCAR INVESTMENT XXI DESIGNATED ACTIVITY COMPANY, por importe de 7.000 miles de euros y con un tipo de interés del 1,10% mensual. La duración del préstamo es de 24 meses, siendo por tanto su fecha de vencimiento el 26 de junio de 2025.



La liquidación y pago de intereses se produce de forma trimestral, mientras que el principal será amortizado en la fecha del vencimiento. Durante los primeros 4 meses del año 2024 se han amortizado 1.605 miles de euros de principal, quedando pendientes 5.935 miles de euros.

- Una póliza de crédito suscrita el 27 de junio de 2023 con BANKINTER, SA por un importe máximo disponible de 1.200 miles de euros, de los cuales se ha dispuesto del 100%. Este importe se amortizará mediante 3 pagos los días 27 de junio de los años 2024, 2025 y 2026, a razón de 400 miles de euros.

El tipo de interés aplicable será el resultante de sumar un tipo de referencia (EURIBOR a 12 meses publicado por el EMMI) que para el primer periodo se fija en 4,12% y un diferencial del 2,00%. El devengo de intereses será diario, produciéndose su liquidación de forma trimestral.

Los recursos con los que KTESIOS, una vez realizada la fusión, satisfará la mencionada deuda y los intereses que se devenguen de la misma serán, por un lado, los flujos de caja que generen en la normal explotación de su actividad y, por otro lado, mediante ampliaciones de capital que KTESIOS espera realizar en el año 2024 y con la principal finalidad de amortizar anticipadamente el préstamo hipotecario en dicho ejercicio.

La Dirección de RKS-AM nos ha proporcionado un Plan de Negocio o *Business Plan*, el cual incluye una previsión del EBITDA, el EBIT y el Resultado Financiero provenientes del PROYECTO DE FUSIÓN, así como de la evolución del Balance teniendo en cuenta, entre otros factores, las distintas ampliaciones de capital dinerarias que se espera realizar en el periodo 2024-2028.

A partir de dicho Plan de Negocio, hemos analizado la estimación de los flujos de caja disponibles anualmente para el pago de la deuda de 7.135 miles de euros asociada al PROYECTO DE FUSIÓN.

Nuestro trabajo se ha centrado, fundamentalmente, en la validación de los datos históricos financieros de partida del Plan de Negocio, así como en el análisis y contraste de las asunciones e hipótesis utilizadas para determinar si cubre todos aquellos factores básicos y consideran aspectos tales como los riesgos inherentes del negocio.

Sobre las proyecciones realizadas por las Dirección hemos realizado los análisis de sensibilidad que hemos considerado necesarios variando determinadas hipótesis, parámetros o valores utilizados en el Plan de Negocio.

Asimismo, hemos verificado la actual situación de las sociedades a través del análisis de las Cuentas Anuales de KTESIOS auditadas a 31 de diciembre de 2023 así como Cuentas Anuales de QPQ auditadas a 31 de diciembre de 2023. Los respectivos informes de auditoría del ejercicio 2023 de KTESIOS y QPQ, emitidos por GRANT THORNTON, S.L.P. SOCIEDAD UNIPERSONAL

Member of



Alliance of  
independent firms

contienen una opinión sin salvedades, si bien el informe de auditoría de KTESIOS contiene un párrafo de énfasis respecto de la existencia de una incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento al tener la sociedad fonde de maniobra negativo por importe de 1.334 miles de euros derivado del endeudamiento a corto plazo con entidades de crédito y con empresas del grupo y asociadas, citándose como factor mitigante de la duda la intención de la sociedad de llevar a cabo una ampliación de capital dineraria que permita hacer frente a sus obligaciones a corto plazo y promover la fusión por absorción de QPQ.

Tras el estudio de las proyecciones, así como de los análisis de sensibilidad realizados, podemos concluir que la sociedad resultante de la fusión, de no modificarse por circunstancias extraordinarias las hipótesis utilizadas, podrá generar recursos de tesorería, provenientes del PROYECTO DE FUSIÓN, suficientes para hacer frente a la devolución de la deuda de 7.135 de euros expuesta en el **Apartado 3** anterior, originada en la adquisición de las acciones de QPQ.

### **5.3. ECUACIÓN DE CANJE**

La relación de canje tiene como objetivo asegurar que el valor de las acciones entregadas por la SOCIEDAD ABSORBENTE iguala el valor del patrimonio recibido por la misma.

Las acciones de los accionistas de la SOCIEDAD ABSORBIDA que no fueran adquiridas deberán ser canjeadas por acciones propias que la SOCIEDAD ABSORBENTE tuviera en cartera. En otro caso, y siempre que no tenga que celebrarse la correspondiente junta a solicitud de la minoría, los administradores de la KTESIOS quedan autorizados, a elevar el capital en la medida estrictamente necesaria para el canje.

A los accionistas de QPQ cuyas acciones no fueran adquiridas por KTESIOS se les canjearán por otras de esta última, a razón de 1 acción de KTESIOS por cada 13 acciones de QPQ. A los efectos de que la ecuación de canje sea entera, existirá una compensación complementaria en dinero para ajustar el canje, que se liquidará en la parte proporcional correspondiente al valor de una acción de KTESIOS a 15,50 euros.

El artículo 36 del RDL 05/2023 indica que el tipo de canje debe establecerse sobre la base del valor razonable del patrimonio de las sociedades.

El tipo de canje, el cual, según el PROYECTO DE FUSIÓN, se ha determinado aplicando el valor derivado del método de precio de mercado de las acciones de cada sociedad al cierre del día anterior a la emisión del PROYECTO DE FUSIÓN, habiendo considerado los administradores de las sociedades que el valor real de los patrimonios de éstas coincide con su valor contable, tomando como tal el valor nominal de las acciones de cada sociedad más la prima de emisión, es razonable



teniendo en cuenta los valores de cotización de las acciones de dichas sociedades<sup>1</sup>, de los cuales resulta una relación de canje de 1 acción de KTESIOS por cada 12,70 acciones de QPQ. Igualmente, para el ajuste del canje por la parte no entera, a efectos de la liquidación en la parte proporcional correspondiente al valor de una acción de KTESIOS hay que tener en consideración que dicha acción cotizaba a 15,500 euros/acción el 18 de marzo de 2024, día anterior a la emisión del PROYECTO DE FUSIÓN.

Por otra parte, como ya se ha indicado, KTESIOS ofrece la posibilidad a los accionistas de la SOCIEDAD ABSORBIDA que no quieran tomar parte en la fusión de que les vendan sus acciones. El precio que KTESIOS ofrece a dichos accionistas ha sido fijado en 1,25 euros por acción. Este importe se corresponde con el precio de adquisición de las acciones abonado por la SOCIEDAD ABSORBENTE en la oferta pública de adquisición el pasado 27 de junio de 2023. Este importe estaría ligeramente por encima del valor de cotización de las acciones de QPQ en el BME Growth a 18 de marzo de 2024, día anterior a la fecha del PROYECTO DE FUSIÓN, que asciende a 1,220 euros.

---

<sup>1</sup> KTESIOS y QPQ cotizan en el BME Growth, mercado organizado, ascendiendo sus valores de cotización, a 18 de marzo de 2024, a 15,500 euros/acción en el caso de KTESIOS y a 1,220 euros/acción en el caso de QPQ.

Member of





## **6. DIFICULTADES ESPECIALES EN LA REALIZACIÓN DEL TRABAJO**

La elaboración de proyecciones financieras de una sociedad es una cuestión que encierra subjetividad, si bien, estas proyecciones se han efectuado a partir de las mejores estimaciones de su Dirección Financiera.

Dadas las incertidumbres inherentes en toda proyección de datos financieros futuros, algunas hipótesis empleadas en la preparación de dichas proyecciones podrían no cumplirse, pudiendo acontecer sucesos ahora imposibles de prever, lo que podría afectar a los resultados y flujos de caja futuros y, en consecuencia, a las conclusiones de nuestro trabajo.

En estas circunstancias, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con nuestras conclusiones.

Member of



Alliance of  
independent firms

## 7. CONCLUSIONES

Las conclusiones que a continuación figuran se han alcanzado teniendo en cuenta todos los aspectos descritos en este Informe en cuanto a antecedentes, objetivos, alcance, procedimientos aplicados, información utilizada y limitaciones; los cuales deben leerse y considerarse adecuadamente para una correcta interpretación de todos los aspectos que se puedan desprender de los mismos.

- El Informe de los Administradores sobre el PROYECTO DE FUSIÓN justifica la operación de fusión que se plantea con la consecución de los siguientes objetivos: (i) consolidación de KTESIOS como uno de los principales referentes en el sector del alquiler asequible y (ii) mejora de los resultados y márgenes como consecuencia de la reducción de costes y aumento de recursos.
- El PROYECTO DE FUSIÓN no supondrá perjuicio alguno para los acreedores ya que (i) se espera que se produzca una mejora de resultados como consecuencia de la fusión, lo que supondrá que los acreedores tengan más garantía para el cobro de su deuda y (ii) el proveedor principal de QPQ dispone de garantía real (hipoteca inmobiliaria).
- Teniendo en cuenta lo descrito en el presente Informe, especialmente en los **Apartados 5.2 y 6**, tras el estudio de las proyecciones, así como de los análisis de sensibilidad realizados, podemos concluir que la sociedad resultante de la fusión, de no modificarse por circunstancias extraordinarias las hipótesis utilizadas, podrá generar recursos de tesorería suficientes para hacer frente a la devolución de la deuda pendiente de 7.135 miles de euros originada en la adquisición de las acciones de la SOCIEDAD ABSORBIDA.
- El tipo de canje que figura en el PROYECTO DE FUSIÓN, 1 acción de la SOCIEDAD ABSORBENTE por cada 13 acciones de la SOCIEDAD ABSORBIDA, el cual, según el PROYECTO DE FUSIÓN, se ha determinado aplicando el valor derivado del método de precio de mercado de las acciones de cada sociedad al cierre del día anterior a la emisión del PROYECTO DE FUSIÓN, habiendo considerado los administradores de las sociedades que el valor real de los patrimonios de éstas coincide con su valor contable, tomando como tal el valor nominal de las acciones de cada sociedad más la prima de emisión, es razonable teniendo en cuenta los valores de cotización de las acciones de dichas sociedades<sup>2</sup>, de los cuales resulta una relación de canje de 1 acción de KTESIOS por cada 12,70 acciones de QPQ. Asimismo, para el ajuste del canje por la parte no entera, a efectos de la liquidación en la parte proporcional correspondiente al valor de una acción

<sup>2</sup> KTESIOS y QPQ cotizan en el BME Growth, mercado organizado, ascendiendo sus valores de cotización, a 18 de marzo de 2024, a 15,500 euros/acción en el caso de KTESIOS y a 1,220 euros/acción en el caso de QPQ.



de KTESIOS hay que tener en consideración que dicha acción cotizaba a 15,500 euros/acción el 18 de marzo de 2024, día anterior a la emisión del PROYECTO DE FUSIÓN.

- Por último, dado que KTESIOS ofrece la posibilidad a los accionistas de la SOCIEDAD ABSORBIDA que no quieran tomar parte en la fusión de que les vendan sus acciones, consideramos que el precio que KTESIOS ofrece a dichos accionistas, fijado en 1,25 euros por acción (el cual se corresponde con el precio de adquisición de las acciones abonado por la SOCIEDAD ABSORBENTE en la oferta pública de adquisición el pasado 27 de junio de 2023) es razonable, al estar dicho importe ligeramente por encima del valor de cotización de las acciones de QPQ en el BME Growth a 18 de marzo de 2024, día anterior a la fecha del PROYECTO DE FUSIÓN, que asciende a 1,220 euros/acción.

Member of



Alliance of  
independent firms



---

Este Informe y la información en él contenida han sido preparados para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 6.1.1º, 6.1.2º, 6.3 y 42.1.3º del Real Decreto-Ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del derecho de la Unión Europea, y en los artículos 340 y 349 del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que no sirve ni puede ser utilizado para ninguna otra finalidad.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

CIUDAD-REAL Firmado digitalmente  
CALDERON por CIUDAD-REAL  
RICARDO - CALDERON RICARDO -  
05283222F 05283222F  
Fecha: 2024.05.14  
18:03:45 +02'00'

Ricardo Ciudad-Real Calderón

Socio

Madrid, 14 de mayo de 2024

Member of



Alliance of  
independent firms



**ANEXO 4**  
**BALANCE DE FUSIÓN**



## KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2023		31/12/2022		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2023		31/12/2022	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>33.083.756</b>	<b>15.115.302</b>	<b>15.115.302</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>			<b>19.907.259</b>	<b>16.176.338</b>	<b>16.176.338</b>	
Inmovilizado intangible		777	1.358	1.358	<b>FONDOS PROPIOS</b>	10		19.907.259	16.176.338	16.176.338	
Aplicaciones informáticas		777	1.358	1.358	Capital			17.971.200	14.573.860	14.573.860	
Inversiones inmobiliarias	5	19.430.368	15.091.243	15.091.243	Capital escriturado			17.971.200	14.573.860	14.573.860	
Terrenos		3.894.091	2.807.165	2.807.165	Prima de emisión			4.673.268	3.144.465	3.144.465	
Construcciones		15.536.277	12.251.277	12.251.277	Reservas			(388.024)	(274.773)	(274.773)	
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		-	32.801	32.801	Otras reservas			(388.024)	(274.773)	(274.773)	
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	7	13.590.782	-	-	Acciones en patrimonio propias			(230.731)	(173.330)	(173.330)	
Inversiones financieras a largo plazo	7	61.829	22.701	22.701	Resultados de ejercicios anteriores			(1.093.884)	(753.234)	(753.234)	
Otros activos financieros l/p		61.829	22.701	22.701	Resultado del ejercicio / periodo			(1.024.570)	(340.650)	(340.650)	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.586.434</b>	<b>5.739.463</b>	<b>5.739.463</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			<b>11.842.800</b>	<b>3.356.218</b>	<b>3.356.218</b>	
Existencias	8	53.398	35.510	35.510	Deudas a largo plazo			11.842.800	3.356.218	3.356.218	
Anticipos a proveedores		53.398	35.510	35.510	Deuda con entidades de crédito	11.3		5.332.915	3.296.338	3.296.338	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		845.170	722.632	722.632	Otros pasivos financieros l/p	11		6.509.885	59.880	59.880	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	6.548	17.235	17.235	<b>PASIVO CORRIENTE</b>			<b>2.920.131</b>	<b>1.322.210</b>	<b>1.322.210</b>	
Deudores varios	7	836.715	705.397	705.397	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11.3		1.370.355	1.024.174	1.024.174	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	1.907	-	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11		1.213.665	951.836	951.836	
Inversiones en empresas del grupo c/p	7	87.267	-	-	Acreedores varios	11.4, 14.4		156.690	72.338	72.338	
Inversiones financieras a corto plazo	7	53.952	52.130	52.130	Acreedores de grupo y asociadas			349.776	298.036	298.036	
Otros activos financieros c/p		53.952	52.130	52.130	Acreedores de grupo y asociadas	11		91.111	65.800	65.800	
Periodificaciones a corto plazo		104.874	120.016	120.016	Otras deudas con las Administraciones Públicas	11, 14.4		234.259	218.198	218.198	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	441.773	4.809.175	4.809.175	Anticipos de clientes	13		16.794	6.417	6.417	
Tesorería		441.773	4.809.175	4.809.175	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	11		<b>7.612</b>	<b>7.612</b>	<b>7.612</b>	
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>34.670.190</b>	<b>20.854.766</b>	<b>20.854.766</b>				<b>34.670.190</b>	<b>20.854.766</b>	<b>20.854.766</b>	

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I adjuntos son parte integrante de las presentes cuentas anuales.