



KTESIOS SOCIMI

Madrid, a 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 la siguiente:

OTRA INFORMACION RELEVANTE

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el **20 de mayo de 2024**, ha acordado, entre otros, **convocar** a los señores accionistas a la Junta General Ordinaria de Accionistas que se celebrará en su domicilio social, sito en Madrid en la calle Sagasta número 15, piso 7º izquierda de Madrid el **24 de junio de 2024, a las 10:00 en primera** (1ª) convocatoria y, en caso de no alcanzar el quorum necesario, en el mismo lugar y hora del día **25 de junio de 2024 en segunda convocatoria** (2ª).

Se anexa **copia** de la Convocatoria a la Junta General Ordinaria de Accionistas.

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.

Atentamente,

Henry Gallego
Consejero Delegado y Presidente

“KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.”

CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

CALL TO THE GENERAL AND ORDINARY SHAREHOLDERS' MEETING

Estimado Accionista,

Por medio de la presente, siguiendo las instrucciones del Presidente del Consejo de Administración d. Henry Noel Gallego Grajales, se le informa que el Consejo de Administración de “KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.” (en adelante, la “Sociedad”), ha acordado convocarle a la Junta General Ordinaria de Accionistas que se celebrará en su domicilio social sito en la calle Sagasta número 15, piso 7º, izquierda de Madrid, el próximo día **24 de junio de 2024** a las **10.00** horas en **primera convocatoria** y, en caso de no alcanzar el quorum requerido, en el mismo lugar y hora del día **25 de junio de 2024 en segunda convocatoria en segunda convocatoria**, con arreglo al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

Primero.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 de acuerdo con el PGC.

Segundo.- Aprobación de la aplicación del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023.

Tercero.- Aprobación de la gestión social realizada por el Órgano de Administración. Aprobación de la remuneración.

Cuarto.- Fusión de las sociedades “KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.” y “QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”, mediante absorción de esta por aquella. Acogimiento al régimen de neutralidad fiscal del IS. Otorgamiento de poderes especiales a tales efectos.

Quinto.- Actualización sobre el reparto de prima de emisión.

Sexto.- Cambios en el Consejo de Administración. Cese de Consejeros. Determinación del número de miembros del Consejo de Administración y nombramientos (en su caso). Comunicación del deber de dispensa y conflicto de interés.

Dear Shareholder,

You are hereby informed, on the instructions of the Chairman of the Board of Directors Mr. Henry Noel Gallego Grajales, that the Board of Directors of “KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.” (hereinafter, the “Company”), has agreed to convene you to the Ordinary General Shareholders' Meeting to be held at its registered office located at Calle Sagasta number 15, 7º floor of Madrid, on **June, 24 2024** at **10.00** hours on **first call** and, if the required quorum is not reached, at the same place and time on **June, 25 2024** on **second call**, in accordance with the following:

AGENDA:

First.- Examination and approval, as the case may be, of the Company's Annual Accounts for the year ended December 31, 2023 in accordance with the PGC.

Second.- Approval of the application of the result for the year ended December 31, 2023.

Third.- Approval of the corporate management carried out by the Administrative Body. Approval of remuneration.

Fourth.- Merger of the companies “KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.” and “QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”, by absorption of the latter by the former. Acceptance of the IS tax neutrality regime. Granting of special powers of attorney for such purposes.

Fifth.- Update on the distribution of the share premium.

Sixth.- Changes in the Board of Directors. Removal of Board Members. Determination of the number of members of the Board of Directors and appointments (if any). Communication of the duty of and conflict of interest.

Séptimo.- Apoderamiento para elevar a público e inscribir, en su caso, las anteriores decisiones.

Octavo.- Ruegos y preguntas.

Noveno.- Redacción, lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión.

Se pone en su conocimiento que ninguno de los acuerdos propuestos tiene la condición de acuerdo calificado como "*Materia Sujeta a Mayoría Reforzada*", de conformidad con lo establecido en el artículo 14.4 de los Estatutos de la Sociedad.

Seventh.- Delegation of powers for the interpretation, execution, notarisation and registration of the above resolutions.

Eighth.- Any other business.

Nineth.- Drafting, reading and approval, if applicable, of the minutes of the meeting.

You are hereby informed that none of the proposed resolutions qualify as resolutions classified as "*Matters Subject to Enhanced Majority*", in accordance with the provisions of Article 14.4 of the Company's Bylaws.

PUBLICACIÓN DE LA PRESENTE CONVOCATORIA	PUBLICATION OF THIS CALL
<p>De conformidad con el art. 173 de la Ley de Sociedades de Capital y el art. 18.1 de los Estatutos Sociales, la Junta se convoca mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad (https://www.ktesios-socimi.es/) inscrita y creada en los términos del art. 11 bis de la Ley de Sociedades de Capital (LSC). Con carácter complementario, el Consejo de Administración podrá, si lo estima conveniente, remitir el anuncio de la convocatoria, bien por correo certificado o bien por correo electrónico, a las direcciones de los accionistas.</p>	<p>Pursuant to art. 173 of the Enterprises Companies Act and art. 18.1 of the Articles of Association, the General Shareholder Meeting IS called by means of a notice published on the Company's website (https://www.ktesios-socimi.es/), registered and created under the terms of art. 11 bis of the Enterprises Companies Act (LSC). In addition, the Board of Directors may, if it deems appropriate, send the notice of the meeting by registered post or by e-mail to the addresses of the shareholders.</p>
COMPLEMENTO DE LA CONVOCATORIA	COMPLEMENT TO THE CALL FOR PROPOSALS
<p>De conformidad con el art. 172.1 LSC y 18.5 de los Estatutos de la Sociedad, aquellos accionistas que representen, al menos, el CINCO POR CIENTO (5%) del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta, para incluir uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente a la Sociedad y que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los CINCO (5) DÍAS siguientes a la publicación de la convocatoria.</p> <p>De igual modo, el Presidente del Consejo de Administración está expresamente facultado para introducir nuevos puntos en el orden del día de la convocatoria, publicando un complemento de la convocatoria a tales efectos.</p>	<p>In accordance with art. 172.1 LSC and 18.5 of the Company's Articles of Association, shareholders representing at least FIVE PERCENT (5%) of the share capital may request the publication of a supplement to the call of the General Meeting to include one or more items on the agenda. This right must be exercised by means of reliable notification to the Company, which must be received at the registered office within FIVE (5) DAYS following the publication of the notice of call.</p> <p>Likewise, the Chairman of the Board of Directors is expressly empowered to add new items to the agenda of the call to meeting by publishing a supplement to the call to meeting for this purpose.</p>
PARTICIPACIÓN, ASISTENCIA, REPRESENTACIÓN Y VOTO A DISTANCIA	PARTICIPATION, ATTENDANCE, REPRESENTATION AND REMOTE VOTING

De conformidad con lo establecido en el artículo 20.1 de los Estatutos de la Sociedad, podrán asistir y participar en la Junta General de accionistas, con derechos de voz y voto, todos los titulares de acciones con derecho de voto que tengan inscritas su titularidad en Libro Registro de Acciones Nominativas con CINCO (5) DÍAS NATURALES de antelación de aquel en que haya de celebrarse la Junta, es decir, no más tarde del día **19 o 20 de junio de 2024**, según la Junta se celebre en primera o segunda convocatoria, respectivamente.

En aplicación del artículo 24.1 de los Estatutos Sociales, los accionistas con derecho de asistencia podrán otorgar su representación o emitir su voto a distancia sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria por escrito mediante la entrega de la tarjeta de asistencia, delegación y voto que se acompaña como **Anexo** a la presente convocatoria. Esta tarjeta, de conformidad con lo establecido en el artículo 24.1 de los Estatutos, deberá ser debidamente cumplimentada, firmada de forma manuscrita legitimada notarialmente o mediante firma digital y enviada a la Sociedad por correo postal con acuse de recibo (a la dirección Calle Sagasta número 15, piso 7º izquierda de Madrid), o electrónicamente, con acuse de recibo, a la dirección de correo legal@rks-am.com. La recepción de estas tarjetas, para ser computadas como válidas, deberá producirse antes de las 24 horas del TERCER (3º) día anterior al previsto para la celebración de la Junta General de Accionistas en primera convocatoria, tal y como prescribe el artículo 24.2 de los Estatutos.

Pursuant to Article 20.1 of the Company's Articles of Association, all holders of voting shares whose ownership is registered in the Register of Registered Shares **FIVE (5) CALENDAR DAYS** prior to the date on which the Meeting is to be held, i.e. no later than **19 or 20 June**, depending on whether the Meeting is held on first or second call, respectively, may attend and participate in the Ordinary General Meeting of Shareholders, with the right to speak and vote.

Pursuant to article 24.1 of the Bylaws, shareholders entitled to attend may grant **proxy or cast their vote remotely** on proposals relating to items included in the agenda of the call to meeting in writing by delivering **the attendance, proxy and voting card** that us attached to the call as **Annex**. This card, pursuant to article 24.1 of the Bylaws, must be **duly completed, signed in handwritten form, notarised or digitally signed** and sent to the Company by post with acknowledgement of receipt (to the address calle Sagasta number 15, 7º floor left), or electronically, with acknowledgement of receipt, to the postal address legal@rks-am.com. These cards must be received before the Meeting is held. In order to be counted as valid, these cards must be received before **24 hours on the THIRD (3rd) day prior** to the date scheduled for the General Shareholders' Meeting on first call, as stipulated in article 24.2 of the Articles of Association.

DERECHO DE INFORMACIÓN DEL ACCIONISTA

De conformidad con el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital, desde la fecha de la publicación de la convocatoria hasta el **SÉPTIMO (7º) DÍA ANTERIOR** al previsto para la celebración de la Junta General Ordinaria, los accionistas podrán solicitar al Consejo de Administración las **informaciones o aclaraciones** que estimen oportunas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día, así como formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes.

Desde la publicación de la convocatoria, los accionistas tendrán **derecho a examinar** en el domicilio social y a pedir la entrega o envío inmediato y gratuito (el cual podrá efectuarse mediante correo electrónico con acuse de recibo) de copia de las propuestas de acuerdo y de la documentación relativa a la aprobación de las

SHAREHOLDER'S RIGHT TO INFORMATION

According to article 197 of the Enterprises Company Act, from the date of publication of this call and until **SEVEN (7º) DAYS** before the expected date of holding the Ordinary General Shareholders' Meeting, every shareholder may ask the Board of Directors in writing any **information or clarifications** considered appropriate in respect to the items of the Agenda, as well as to formulate in writing any questions they might considered as relevant.

From the publication of the call of meeting, shareholders shall be **entitled to examine** at the registered office and to request the immediate delivery or dispatch free of charge (which may be effected by e-mail with acknowledgement of receipt) of copies of the proposed resolutions and of the accounting documents

cuentas anuales y la fusión, así como de la restante documentación que con ocasión de la celebración de esta Junta deba ponerse necesariamente a su disposición. Dada la naturaleza de la información contenida en los acuerdos propuestos, los accionistas que así lo soliciten deberán **firmar un acuerdo de confidencialidad**, a fin de salvaguardar la posible información privilegiada a la que pudieran tener acceso como consecuencia de dicha solicitud y serán ingresados en la lista de iniciados elaborada a tales efectos.

Se acompaña como **Anexo** de la presente convocatoria la documentación contable (cuentas anuales auditadas) a aprobar en la Junta convocada, así como la documentación relativa al proyecto de fusión que podrá encontrarse asimismo publicada en la página web corporativa de la sociedad y en el portal de BME.

to be approved and merger project, as well as of any other documents that must necessarily be made available to them in connection with the holding of this meeting. Given the nature of the information contained in the proposed resolutions, shareholders who so request will be required to **sign a confidentiality agreement** in order to safeguard any inside information to which they may have access as a result of such a request and will be placed on the insiders' list drawn up for this purpose.

The accounting documentation (audited annual accounts) to be approved at the Meeting, as well as the documentation relating to the merger project, which may also be found published on the Company's corporate website and on BME's website, are attached as **Annex** to this notice of meeting.

ASISTENCIA TELEMÁTICA

La **Sociedad garantizará la utilización de mecanismos de asistencia remota y voto a distancia de los accionistas, mediante sistemas de telepresencia o conexión telemática en tiempo real** tal y como contempla el artículo 21.3 de los Estatutos de la Sociedad, evitando así, con carácter excepcional y en la medida de lo posible, la asistencia presencial al domicilio social. Si cualquiera de los accionistas, deseara hacer uso de este método de asistencia a la Junta convocada, rogamos se remita un correo electrónico, con acuse de recibo, dirigido al Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, don Henry Noel Gallego Grajales, a la dirección de correo **hgallego@rks-am.com**, para poder solucionar cualquier duda y coordinar con el accionista su asistencia a la Junta convocada siguiendo las recomendaciones aquí recogidas. **Se facilitará al accionista de manera inmediata la instrucciones y medio de conexión en remoto a la Junta convocada, enviándose a su dirección de correo electrónico la convocatoria por medios electrónicos. Asimismo, se publicará dicha información en la página web de la Sociedad como complemento informativo a dicha convocatoria.**

TELEPRESENCE SYSTEMS

The **Company will guarantee the use of mechanisms for remote attendance and remote voting by shareholders, by means of telepresence systems or telematic connection in real time** as contemplated in article 21.3 of the Company's Articles of Association, thus avoiding, exceptionally and as far as possible, attendance in person at the registered office. Should any shareholder wish to make use of this method of attendance at the Meeting, please send an e-mail, with acknowledgement of receipt, to the Chairman of the Board of Directors of the Company, Mr Henry Noel Gallego Grajales, at the e-mail address **hgallego@rks-am.com**, in order to resolve any doubts and coordinate with the shareholder his/her attendance at the Meeting, following the recommendations contained herein. **Shareholders shall be provided immediately with the instructions and means of remote connection to the Meeting called, and the notice of the meeting shall be sent to their e-mail address by electronic means. This information shall also be published on the Company's website as an informative complement to the notice of the meeting.**

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Los datos personales que los accionistas faciliten a la Sociedad (con ocasión del ejercicio o delegación de sus derechos de información, asistencia, representación y voto) serán tratados por la Sociedad con la finalidad de gestionar la relación accionarial. A estos efectos, los

PROTECTION OF PERSONAL DATA

The personal data that shareholders provide to the Company (when exercising or delegating their information, attendance, proxy and voting rights) will be processed by the Company for the purpose of managing the shareholder relationship. For these

datos se incorporarán a ficheros cuyo responsable es la Sociedad. El titular de los datos tendrá derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión (“derecho al olvido”), limitación del tratamiento, portabilidad y de no ser objeto de decisiones individualizadas de los datos recogidos por la Sociedad. Dichos derechos podrán ser ejercitados con arreglo a lo dispuesto en la normativa aplicable, dirigiendo un escrito al domicilio social de la Sociedad. En caso de que, en la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia el accionista incluya datos personales referentes a otras personas físicas distinto al accionista, dicho accionista deberá informar a este tercero de los extremos contenidos en los párrafos anteriores y cumplir con cualesquiera otros requisitos que pudieran ser de aplicación para la cesión de los datos personales a la Sociedad, sin que esta deba realizar ninguna actuación adicional y eximiéndola de cualquier tipo de responsabilidad.

purposes, the data will be included in files for which the Company is responsible. The data subject shall have the right of access, rectification, opposition, erasure ("right to be forgotten"), limitation of processing, portability and the right not to be subject to individualised decisions regarding the data collected by the Company. These rights may be exercised in accordance with the provisions of the applicable regulations, by writing to the registered office of the Company. In the event that, in the attendance, proxy and remote voting card, the shareholder includes personal data referring to other natural persons other than the shareholder, such shareholder must inform this third party of the points contained in the preceding paragraphs and comply with any other requirements that may be applicable for the transfer of personal data to the Company, without the latter having to take any additional action and exempting it from any type of liability.

SOBRE LA FUSIÓN

ABOUT THE MERGER

Respecto al acuerdo de fusión propuesto como orden del día de la convocatoria efectuada, se hace constar que el proyecto común de fusión suscrito el pasado 19 de marzo de 2024 aparece insertado en la misma web corporativa que la presente convocatoria, pudiendo consultarse el texto íntegro en ella. No obstante, se resume su contenido: **1) La sociedad absorbente es titular directa de más del noventa por ciento (90%) de la totalidad del capital de la absorbida. La fusión está sujeta al régimen establecido en el Real Decreto-Ley 5/2023 que regula las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (en adelante la Ley); 2) Calendario:** Se inicia con la aprobación del proyecto. La junta se celebrará conforme a esta convocatoria, continuará con el otorgamiento de escritura e inscripción registral (en el plazo legal); **3) Endeudamiento para adquirir el control.** La sociedad “Ktesios Real Estate Socimi, S.A.” ha contraído deudas, en las fechas que se indican en el proyecto, para adquirir respecto de la otra, el control de esta. En consecuencia, con el endeudamiento descrito, el experto independiente designado por el Registro Mercantil y cuyo informe puede asimismo consultarse íntegramente en la página web de la Sociedad contiene un juicio sobre la razonabilidad de las indicaciones previstas en la Ley. Toda la documentación preparatoria de la fusión se ha puesto a disposición en la página web corporativa de la Sociedad; **4) Implicaciones de la fusión para los acreedores.** La gran mayoría de los acreedores de las sociedades que participan en la fusión ya disponen de garantía real (hipoteca inmobiliaria). Se considera que

With respect to the merger resolution proposed as the agenda of the notice of meeting, it is hereby stated that the common merger project signed on March 19, 2024 appears on the same corporate website as this notice of meeting, and the full text may be consulted therein. However, its content is summarized as follows: **1) The absorbing company is the direct owner of more than ninety percent (90%) of the total capital of the absorbed company. The merger is subject to the regime established in Royal Decree-Law 5/2023 which regulates the structural modifications of mercantile companies (hereinafter the Law); 2) Timetable:** It begins with the approval of the project. The meeting will be held in accordance with this call, and will continue with the execution of the deed and registration (within the legal term); **3) Indebtedness to acquire control.** The company "Ktesios Real Estate Socimi, S.A." has contracted debts, on the dates indicated in the project, to acquire control of the other company. Consequently, with the indebtedness described above, the independent expert appointed by the Commercial Registry and whose report is also available in full on the Company's website contains a judgment on the reasonableness of the indications provided for in the Law. All the preparatory documentation for the merger has been made available on the Company's corporate website; **4) Implications of the merger for creditors.** The vast majority of the creditors of the companies participating in the merger already have collateral (real estate mortgage). It is considered that the merger does not imply or entail prejudice to any of the remaining creditors because the resulting net worth

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; **5) Detalles de la oferta de compensación en efectivo** a los socios que dispongan del derecho a enajenar sus acciones. Tipo de canje. La sociedad absorbente ofrece a los socios de la sociedad absorbida la adquisición de sus acciones, estimadas en su valor razonable que detalla el proyecto, desde la aprobación del presente proyecto hasta el plazo de dos meses, a contar desde la fecha de la inscripción de la absorción en el Registro Mercantil. A los socios de la sociedad que se extingue cuyas acciones no fueran adquiridas por la absorbente se les canjearán por otras de esta por el tipo de canje que detalla el proyecto; **6) Fecha de las cuentas**. Cerradas a 31 de diciembre de 2023; **7) Fechas de efectos**. desde la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil; **8) Valoración activo y pasivo**. Se computan por su valor real, que se estima coincidente con su valor contable; **9) Derechos especiales**. No los hay; **10) Ventajas**. No los hay; **11) Consecuencias para el empleo**. No los hay; **12) Obligaciones tributarias y de la Seguridad Social**. No hay obligaciones pendientes; **13) La fecha de inserción en la web** de los documentos previstos en la ley, a disposición de los socios, obligacionistas, titulares de derechos especiales y de los representantes de los trabajadores, en el domicilio social: el 20 de mayo de 2024. Específicamente se pone a disposición de los socios y de los representantes de los trabajadores de la sociedad. Aparece insertado en la misma web corporativa que la presente convocatoria; puede verse el texto íntegro en ella.

En Madrid a 20 de mayo de 2024

DOÑA MARIA GARCIA AGUADO

SECRETARIA NO CONSEJERA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

should not be proportionally lower than that which they had previously; **5) Details of the cash compensation offer** to members who have the right to dispose of their shares. Type of exchange. The absorbing company offers to the shareholders of the absorbed company the acquisition of their shares, estimated at their fair value as detailed in the project, from the approval of this project until two months from the date of registration of the absorption in the Commercial Registry. The shareholders of the company being dissolved whose shares were not acquired by the absorbing company will be exchanged for other shares of the absorbing company at the exchange rate detailed in the project; **6) Date of the accounts**. Closed as of December 31, 2023; **7) Effective dates**. as from the registration of the merger in the Mercantile Registry; **8) Valuation of assets and liabilities**. They are computed at their actual value, which is estimated to coincide with their book value; **9) Special rights**. There are none; **10) Advantages**. None; **11) Employment consequences**. None; **12) Tax and social security obligations**. There are no outstanding obligations; **13) The date of insertion on the website** of the documents provided for by law, available to shareholders, bondholders, holders of special rights and workers' representatives, at the registered office: May 20, 2024. Specifically, it is made available to the shareholders and to the representatives of the company's employees. It appears on the same corporate website as this notice; the full text can be viewed there.

In Madrid, May 20 2024.

DON HENRY NOEL GALLEGU GRAJALES

Vº Bº PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ANEXO: TARJETA DE ASISTENCIA, DELEGACIÓN Y VOTO

ANNEX: ATTENDANCE, PROXY AND VOTING CARD



“KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.”

TARJETA DE ASISTENCIA, DELEGACIÓN Y VOTO

Estimado Accionista,

Por medio de la presente, se le facilita **LA TARJETA DE ASISTENCIA, DELEGACIÓN Y VOTO** de la Junta General Ordinaria de Accionistas de "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." (hereinafter, the "Company"), que se celebrará en el domicilio social sito en la calle Sagasta 15, 7º izquierda de Madrid, el próximo día **24 de junio de 2024** a las **10.00** horas en **primera convocatoria** y, en caso de no alcanzar el quorum requerido, en el mismo lugar y hora del día **25 de junio de 2024 en segunda convocatoria en segunda convocatoria**, con arreglo al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

Primero.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 de acuerdo con el PGC.

Segundo.- Aprobación de la aplicación del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023.

Tercero.- Aprobación de la gestión social realizada por el Órgano de Administración. Aprobación de la remuneración.

Cuarto.- Fusión de las sociedades "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." y "QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.", mediante absorción de esta por aquella. Acogimiento al régimen de neutralidad fiscal del IS. Otorgamiento de poderes especiales a tales efectos.

Quinto.- Actualización sobre el reparto de prima de emisión.

Sexto.- Cambios en el Consejo de Administración. Cese de Consejeros. Determinación del número de miembros del Consejo de Administración y nombramientos (en su caso). Comunicación del deber de dispensa y conflicto de interés.

ATTENDANCE, PROXY AND VOTING CARD

Dear Shareholder,

You are hereby provided with **THE ATTENDANCE, PROXY AND VOTING CARD** for the Ordinary General Shareholders' Meeting of "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." (hereinafter, the "Company"), to be held at the registered office located at calle Sagasta 15, 7º izquierda in Madrid, on **June, 24 2024** at **10.00** hours on **first call** and, if the required quorum is not reached, at the same place and time on **June, 25 2024** on **second call**, in accordance with the following:

AGENDA:

First.- Examination and approval, as the case may be, of the Company's Annual Accounts for the year ended December 31, 2023 in accordance with the PGC.

Second.- Approval of the application of the result for the year ended December 31, 2023.

Third.- Approval of the corporate management carried out by the Administrative Body. Approval of remuneration.

Fourth.- Merger of the companies "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." and "QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.", by absorption of the latter by the former. Acceptance of the IS tax neutrality regime. Granting of special powers of attorney for such purposes.

Fifth.- Update on the distribution of the share premium.

Sixth.- Changes in the Board of Directors. Removal of Board Members. Determination of the number of members of the Board of Directors and appointments (if any). Communication of the duty of and conflict of interest.



Séptimo.- Apoderamiento para elevar a público e inscribir, en su caso, las anteriores decisiones.

Octavo.- Ruegos y preguntas.

Noveno.- Redacción, lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión.

Rogamos cumplimente debidamente la siguiente información:

Seventh.- Delegation of powers for the interpretation, execution, notarisation and registration of the above resolutions.

Eighth.- Any other business.

Nineth.- Drafting, reading and approval, if applicable, of the minutes of the meeting.

Please fill in the following information:

- **Titular/Holder:**
- **Nº de acciones/Number of shares:**
- **Domicilio/Address:**
- **Correo Electrónico/E-mail:**

De conformidad con la convocatoria efectuada, los accionistas tienen las siguientes opciones: **i)** asistir presencialmente a la Junta convocada, **ii)** asistir por medios telemáticos a la Junta convocada, **iii)** delegar su derecho de voto o **iv)** votar a distancia remitiendo sus votos con carácter previo a la celebración de la Junta. A continuación, el accionista podrá optar por el medio elegido. En caso de firma de varios apartados de la presente tarjeta, prevalecerá la opción del voto a distancia y quedará sin efecto la delegación y asistencia presencial/telemática.

In accordance with the notice of meeting, shareholders have the following options: **i)** to attend the meeting in person, **ii)** to attend the meeting by electronic means, **iii)** to delegate their voting rights or **iv)** to vote remotely by submitting their votes prior to the meeting. The shareholder may then opt for the means chosen. In the event of signing several sections of this card, the remote voting option shall prevail and the proxy and attendance in person/electronic attendance shall be rendered null and void.

ASISTENCIA PERSONAL A LA JUNTA

PERSONAL ATTENDANCE AT THE MEETING

Si desea **asistir físicamente** a la Junta General de Accionistas deberá firmar en el espacio que figura a continuación y presentar la presente tarjeta el día de la Junta en el lugar de celebración de la misma. Se recuerda al accionista que, para tener derecho de asistencia, debe tener inscritas sus acciones en el Registro de Acciones Nominativas de la Sociedad **CINCO (5) DÍAS** antes a la celebración de la Junta **aportando certificado emitido por el Banco Custodio (depositario de su cuenta de valores) y/o IBERCLEAR** en la dirección hgallego@rks- am.com.

Shareholders wishing to **physically attend** the General Shareholders' Meeting must sign in the space provided below and present this card on the day of the Meeting at the Meeting venue. Shareholders are reminded that, in order to be entitled to attend, they must have their shares registered in the Company's Register of Registered Shares **FIVE (5) DAYS** prior to the Meeting, by providing a certificate issued by the Custodian Bank (depository of your securities account) and/or IBERCLEAR at hgallego@rks- am.com.

EL ACCIONISTA/THE SHAREHOLDER
Fecha/Date:

THE SHAREHOLDER
Date:



ASISTENCIA A LA JUNTA POR MEDIOS ELECTRÓNICOS	ELECTRONIC ATTENDANCE AT THE MEETING
--	---

Si desea **asistir** a la Junta General de Accionistas a través de **mecanismos de asistencia remota y voto a distancia de los accionistas, mediante sistemas de telepresencia o conexión telemática en tiempo real** tal y como contempla el artículo 21.3 de los Estatutos de la Sociedad, evitando así la asistencia presencial al domicilio social, **deberá firmar en el espacio que figura a continuación y remitir un correo electrónico**, con acuse de recibo, dirigido al Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, don Henry Noel Gallego Grajales, a la dirección de correo hgallego@rks-am.com, para poder solucionar cualquier duda y coordinar su asistencia a la Junta convocada siguiendo las recomendaciones aquí recogidas. Se facilitará al accionista de manera inmediata la instrucciones y medio de conexión en remoto a la Junta convocada, enviándose a su dirección de correo electrónico la convocatoria por medios electrónicos. Se recuerda al accionista que, para tener derecho de asistencia, debe tener inscritas sus acciones en el Registro de Acciones Nominativas de la Sociedad CINCO (5) DÍAS antes a la celebración de la Junta aportando certificado emitido por el Banco Custodio (depositario de su cuenta de valores) y/o IBERCLEAR en la dirección hgallego@rks-am.com.

EL ACCIONISTA/THE SHAREHOLDER

Fecha/Date:

If you wish to **attend** the General Shareholders' Meeting **by means of remote attendance and remote voting mechanisms for shareholders, by means of telepresence systems or telematic connection in real time** as contemplated in article 21. 3 of the Articles of Association of the Company, thus avoiding attendance in person at the registered office, **must sign in the space provided below and send an e-mail**, with acknowledgement of receipt, addressed to the Chairman of the Board of Directors of the Company, Mr Henry Noel Gallego Grajales, to the e-mail address **hgallego@rks-am.com**, in order to resolve any doubts and coordinate their attendance at the Meeting called in accordance with the recommendations contained herein. Shareholders shall be provided immediately with instructions and means of remote connection to the Meeting called, and the notice of the meeting shall be sent to their e-mail address by electronic means. Shareholders are reminded that, in order to be entitled to attend, they must have their shares registered in the Company's Register of Registered Shares **FIVE (5) DAYS** before the Meeting is held, by providing a certificate issued by the Custodian Bank (depository of your securities account) and/or IBERCLEAR at hgallego@rks-am.com.

THE SHAREHOLDER

Date:

ASISTENCIA A LA JUNTA POR DELEGACIÓN DEL VOTO	ATTENDANCE AT THE MEETING BY PROXY
--	---

El accionista que **no desee asistir a la Junta** puede otorgar su representación a cualquier otra persona mediante la **delegación de su voto**. El representante también tendrá que firmar esta carta.

Por medio de la presente, el accionista titular de esta tarjeta delega su voto en (por favor, marque una sola de las siguientes casillas y, en su caso, complete la identidad de su representante):

El Presidente del Consejo de Administración, don Henry Noel Gallego Grajales.

....., DNI nº

A shareholder **who does not wish to attend** the Meeting may grant his proxy to any other person **by proxy**. The proxy must also sign this letter.

The shareholder holding this card hereby delegates his/her vote to (please tick only one of the following boxes and, if applicable, complete the identity of his/her proxy):

The Chairman of the Board of Directors, Mr. Henry Noel Gallego Grajales.

....., DNI nº



Se entenderá conferida a favor del Presidente del Consejo de Administración toda delegación que no contenga expresión nominativa de la persona en quien se delega. Para conferir sus instrucciones de voto, marque por favor la casilla correspondiente en el siguiente cuadro. Tenga en cuenta, por favor, que no asumirá responsabilidad alguna en caso de que no se complete alguna de las citadas casillas. Si la representación hubiera sido delegada en el Presidente del Consejo de Administración y no su hubieran completado las casillas correspondientes, se entenderá que el accionista vota en blanco de dicho acuerdo:

Any proxy shall be deemed to be conferred in favour of the Chairman of the Board of Directors if it does not contain the name of the person to whom it is conferred. In order to give your voting instructions, please tick the appropriate box in the following table. Please note that no liability will be accepted if any of the above-mentioned boxes are not completed. If the proxy has been delegated to the Chairman of the Board of Directors and the relevant boxes have not been completed, the shareholder will be deemed to have cast a blank vote on this resolution:

Punto del Orden del Día Item of the Agenda	1	2	3	4	5	6	7	8	9
A favor/In favor									
En contra/ Against									
Abstención/Abstention									
En blanco/In blank									

La delegación se extiende también, salvo indicación expresa en contrario, a las propuestas o asuntos no formulados por el Consejo de Administración en el orden del día que se debatan en la Junta convocada, en relación con las cuales el representante votará en el sentido que entienda más favorable a los intereses del accionista representado, en el marco del interés de la Sociedad. Si, por el contrario, quiere que la delegación no se extienda a los asuntos no contemplados en el orden del día, le rogamos que por favor marque la siguiente casilla, en cuyo caso se entenderá que el accionista instruye al representante para que se abstenga: ○.

The proxy also extends, unless expressly stated otherwise, to proposals or matters not formulated by the Board of Directors on the agenda to be discussed at the Meeting convened, in relation to which the proxy shall vote in the sense he/she understands to be most favourable to the interests of the shareholder represented, within the framework of the interests of the Company. If, on the other hand, you do not wish the proxy to extend to matters not included in the agenda, please tick the following box, in which case the shareholder will be deemed to instruct the proxy to abstain: ○.

Se informa que, en caso de delegación del voto en el Presidente del Consejo de Administración, si el Presidente se encontrase en conflicto de interés y no se hubiera impartido instrucciones de voto precisas, la representación, salvo indicación expresa en contrario, se entenderá conferida al Secretario de la Junta General de Accionistas. Si, por el contrario, quiere que el Presidente nunca sea sustituido en este supuesto, le rogamos que por favor marque la siguiente casilla, en cuyo caso se entenderá que el accionista instruye al Presidente para que se abstenga: ○.

Please note that, in the event of proxy voting by the Chairman of the Board of Directors, if the Chairman is in a conflict of interest and no precise voting instructions have been given, the proxy shall, unless expressly stated otherwise, be deemed to be conferred on the Secretary of the General Meeting of Shareholders. If, on the other hand, you wish the Chairman never to be replaced in this case, please tick the following box, in which case the shareholder will be deemed to instruct the Chairman to abstain: ○.

EL ACCIONISTA/ THE SHAREHOLDER

Fecha/Date:



VOTO A DISTANCIA	DISTANCE VOTING
------------------	-----------------

El accionista que no desee asistir a la Junta (ni presencial ni por medios electrónicos), ni delegar su representación, tiene como última opción emitir **su voto a distancia**. Si optara por esta última opción, rogamos ejercite su derecho de voto a favor de todas las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos del Orden del Día convocado. Si, no marca alguna de las casillas indicadas a continuación, se entenderá que **vota a favor** de la propuesta del Consejo de Administración. En todo caso, además de lo previsto en la Ley y en los Estatutos de la Sociedad, deberán atenderse las reglas incluidas en el anuncio de convocatoria (marque con una cruz las casillas correspondientes):

Shareholders who do not wish to attend the Meeting (either in person or by electronic means) or to appoint a proxy may, as a last resort, **cast their vote remotely**. If you choose the latter option, please exercise your right to vote in favour of all the resolutions proposed by the Board of Directors in relation to the items on the Agenda. If you do not tick any of the boxes indicated below, it will be understood that you vote in favour of the proposal of the Board of Directors. In any case, in addition to the provisions of the Law and the Company's Articles of Association, the rules included in the notice of call must be complied with (tick the corresponding boxes):

Punto del Orden del Día Item of the Agenda	1	2	3	4	5	6	7	8	9
A favor/In favor									
En contra/ Against									
Abstención/Abstention									
En blanco/In blank									

Salvo indicación expresa en contrario a continuación, en relación con las propuestas de acuerdo no formuladas por el Consejo de Administración o sobre puntos no incluidos en el Orden del Día adjunto, se entiende conferida la representación al Presidente del Consejo de Administración, aplicándose las reglas sobre sentido del voto y sustitución en caso de conflicto de interés contenidas en el apartado anterior (Delegación del voto) de esta tarjeta. Si, por el contrario, quiere que el Presidente nunca le represente en este supuesto, le rogamos que por favor marque la siguiente casilla, en cuyo caso se entenderá que el accionista instruye al Presidente para que se abstenga: .

Unless expressly stated otherwise below, in relation to proposed resolutions not formulated by the Board of Directors or on items not included in the attached Agenda, the Chairman of the Board of Directors shall be deemed to be the proxy, and the rules on voting and substitution in the event of a conflict of interest contained in the previous section (Proxy voting) of this card shall apply. If, on the other hand, you do not wish the Chairman to represent you in this case, please tick the following box, in which case it will be understood that the shareholder instructs the Chairman to abstain: .

<p>EL ACCIONISTA/THE SHAREHOLDER Fecha/Date:</p> <p>Esta tarjeta, de conformidad con lo establecido en el artículo 24.1 de los Estatutos y lo indicado en la convocatoria, deberá ser debidamente cumplimentada, firmada de forma manuscrita legitimada notarialmente o mediante firma digital y enviada a la Sociedad por correo postal con acuse de recibo (a la dirección calle de la Sagasta número 15, 71 izquierda de Madrid – C.P. 28004), o electrónicamente, con acuse de recibo, a la dirección de correo legal@rks-am.com. La recepción de estas tarjetas, para ser computadas como válidas, deberá producirse antes de las 24 horas del TERCER (3º) día anterior al previsto para la celebración de la Junta General de Accionistas tal y como prescribe el artículo 24.2 de los Estatutos.</p>	<p>THE SHAREHOLDER Date:</p> <p>This card, in accordance with the provisions of article 24.1 of the Articles of Association and that indicated in the notice of call, must be duly completed, signed in handwritten form, notarised or digitally signed and sent to the Company by post with acknowledgement of receipt (to the address calle de la Sagasta número 15, 71 izquierda de Madrid – C.P. 28004), or electronically, with acknowledgement of receipt, to the postal address legal@rks-am.com. In order to be considered valid, these cards must be received before midnight on the THIRD (3rd) day prior to the date scheduled for the holding of the General Shareholders' Meeting, as stipulated in article 24.2 of the Articles of Association.</p>
---	--



ANEXO: DOCUMENTACIÓN CONTABLE

ANNEX: ACCOUNTING DOCUMENTATION



Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2023
Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre lo mencionado en la nota 2.d) de la memoria adjunta, en la que se detalla que la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 1.333.697 euros al 31 de diciembre de 2023 derivado principalmente por las deudas a corto plazo con entidades de crédito y con empresas del grupo y asociadas. En esta misma nota se informa de que en los próximos meses existe la voluntad por parte del consejo de administración de la Sociedad de realizar una ampliación de capital dineraria para hacer frente a las obligaciones a corto plazo así como la de promover la fusión por absorción de la sociedad dependiente Quid Pro Quo Alquiler Seguro, S.A., y poder ejecutarla durante el primer semestre del ejercicio 2024, con el objetivo de que tras la consecución de esta la situación de desequilibrio financiero sea solucionada.

Todo ello es indicativo de la existencia de una incertidumbre material sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con sus operaciones. No obstante, los administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2023 en la confianza de que la operación de ampliación de capital dineraria anteriormente mencionada se lleve finalmente a cabo y por los importes necesarios, así como que se ejecute la fusión por absorción prevista para revertir el fondo de maniobra negativo presentado al 31 de diciembre de 2023.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de la cuestión descrita en la sección de *Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Registro y valoración de las inversiones inmobiliarias

El importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023 asciende a 19.430 miles de euros lo que supone el 56% del total de los activos de la Sociedad.

Atendiendo al marco normativo de información financiera que es de aplicación, las inversiones inmobiliarias se valorarán por su coste en el momento de su adquisición, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Posteriormente, se valorarán al precio de adquisición minorado por la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. Al menos al cierre del ejercicio, deberá evaluar la existencia de indicios de deterioro y en su caso proceder a la estimación del importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, efectuando las correcciones valorativas si proceden.

La relevancia de los importes registrados por la Sociedad en el ejercicio 2023 bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias, así como el peso que dicho epígrafe tiene sobre el total del activo al cierre del ejercicio, hace que hayamos considerado el registro y la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

La relevancia del epígrafe de inversiones inmobiliarias sobre el total de activo de la Sociedad hace que este sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría, habiendo aplicado los siguientes procedimientos:

- Obtención de la documentación soporte relativa al coste de adquisición de los inmuebles adquiridos por la Sociedad, verificación de la distribución entre suelo y vuelo realizada por la Sociedad y recálculo de su valor neto contable a la fecha de cierre de las cuentas anuales.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto que valora las inversiones inmobiliarias, mediante la obtención de la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Recálculo del test de deterioro realizado por la Sociedad atendiendo a los valores aportados en el informe de valoración.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

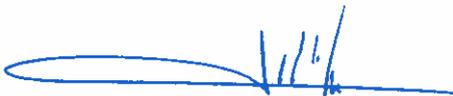
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

21 de marzo de 2024



GRANT THORNTON, S.L.P.

2024 Núm. 01/24/01113

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



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	
ACTIVO NO CORRIENTE		33.083.756	15.115.302	15.115.302	PATRIMONIO NETO			19.907.259	16.176.338	16.176.338	
Inmovilizado intangible		777	1.358	1.358	FONDOS PROPIOS	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)	
					PASIVO NO CORRIENTE			11.842.800	3.356.218	3.356.218	
ACTIVO CORRIENTE		1.586.434	5.739.463	5.739.463	PASIVO NO CORRIENTE			11.842.800	3.356.218	3.356.218	
Existencias	8	53.398	35.510	35.510	Deudas a largo plazo			5.332.915	3.296.338	3.296.338	
Anticipos a proveedores		53.398	35.510	35.510	Deuda con entidades de crédito	11.3		6.509.885	59.880	59.880	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		845.170	722.632	722.632	Otros pasivos financieros l/p	11					
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	6.548	17.235	17.235	PASIVO CORRIENTE			2.920.131	1.322.210	1.322.210	
Deudores varios	7	836.715	705.397	705.397	Deudas a corto plazo			1.370.355	1.024.174	1.024.174	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	1.907	-	-	Deudas con entidades de crédito	11.3		1.213.665	951.836	951.836	
Inversiones en empresas del grupo c/p	7	87.267	-	-	Otros pasivos financieros c/p	11		156.690	72.338	72.338	
Inversiones financieras a corto plazo	7	53.952	52.130	52.130	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11.4, 14.4		1.200.000	-	-	
Otros activos financieros c/p		53.952	52.130	52.130	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar			349.776	298.036	298.036	
Periodificaciones a corto plazo		104.874	120.016	120.016	Acreeedores varios	11		91.111	65.800	65.800	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	441.773	4.809.175	4.809.175	Acreeedores empresas de grupo y asociadas	11, 14.4		234.259	218.198	218.198	
Tesorería		441.773	4.809.175	4.809.175	Otras deudas con las Administraciones Públicas	13		16.794	6.417	6.417	
					Anticipos de clientes	11		7.612	7.621	7.621	
TOTAL ACTIVO		34.670.190	20.854.766	20.854.766	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO			34.670.190	20.854.766	20.854.766	

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

**KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.****CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en euros)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	1.781.162	1.127.201
Prestación de servicios		1.781.162	1.127.201
Otros ingresos de explotación		12.730	-
Otros gastos de explotación	12.2	(1.836.631)	(1.252.349)
Servicios exteriores		(1.546.839)	(1.082.344)
Tributos		(91.895)	(57.630)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(197.900)	(112.375)
Otros gastos de gestión corriente		3	-
Amortización del inmovilizado intangible		(581)	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	(152.635)	(107.667)
Otros resultados	12.5	296.582	62.716
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		100.627	(170.099)
Ingresos financieros		4.982	93
De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado		4.982	93
Gastos financieros	11.3, 12.4	(1.130.179)	(170.644)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(187.620)	(62.925)
Por deudas con terceros		(942.559)	(107.719)
RESULTADO FINANCIERO		(1.125.197)	(170.551)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.024.570)	(340.650)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL PERIODO		(1.024.570)	(340.650)

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



KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(1.024.570)	(340.650)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(1.024.570)	(340.650)

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

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio/periodo	TOTAL
SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	8.680.010	974.302	(155.367)	(20.873)	(684.403)	(68.831)	8.724.838
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(340.650)	(340.650)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(68.831)	68.831	-
Operaciones con socios o propietarios	5.893.850	2.170.163	(119.406)	(152.457)	-	-	7.792.150
Aumentos de capital (Nota 9)	5.893.850	2.170.163	(119.406)	-	-	-	7.944.607
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	(152.457)	-	-	(152.457)
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	14.573.860	3.144.465	(274.773)	(173.330)	(753.234)	(340.650)	16.176.338
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.024.570)	(1.024.570)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(340.650)	340.650	-
Operaciones con socios o propietarios	3.397.340	1.528.803	(113.251)	(57.401)	-	-	4.755.491
Aumentos de capital (Nota 9)	3.397.340	1.528.803	(118.978)	-	-	-	4.807.165
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	5.727	(57.401)	-	-	(51.674)
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	17.971.200	4.673.268	(388.024)	(230.731)	(1.093.884)	(1.024.570)	19.907.259

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



KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(746.998)	(191.947)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.024.570)	(340.650)
Ajustes al resultado:		1.475.732	232.684
Amortización de las inversiones inmobiliarias (+)	5	152.635	107.667
Variación de provisiones (+/-)		197.900	112.375
Gastos financieros (+)		1.130.179	12.735
Ingresos financieros (-)		(4.982)	(93)
Cambios en el capital corriente:		(72.963)	(71.339)
Existencias (+/-)	7	-	(11.090)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(140.426)	(112.800)
Otros activos corrientes (+/-)		15.723	(67.070)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		51.740	43.238
Otros pasivos corrientes (+/-)		-	47.683
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-	28.700
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(1.125.197)	(12.642)
Pagos de intereses (-)		(1.130.179)	(12.735)
Cobros de interes (+)		4.982	93
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(18.210.759)	(3.729.728)
Pagos por inversiones:		(18.247.289)	(3.729.728)
Empresas del grupo y asociadas (-)	7	(13.717.177)	-
Inversiones Inmobiliarias (-)	5	(4.528.290)	(3.723.770)
Otros activos (-)		(1.822)	(5.958)
Cobros por inversiones:		36.530	-
Inversiones Inmobiliarias (+)		36.530	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		14.590.355	7.761.155
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		4.755.491	7.792.150
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	9	4.926.143	7.944.607
Amortización de instrumentos de patrimonio		(113.251)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(57.401)	(152.457)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros:		9.834.864	(30.995)
Emisión de deudas con entidades de crédito (+)		2.619.900	170.372
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		1.200.000	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(321.494)	(201.367)
Otras deudas (+)		6.336.458	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)			
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(4.367.402)	3.839.480
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		4.809.175	969.696
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8	441.773	4.809.176

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

Contenido

1. Información general
2. Bases de presentación de las cuentas anuales
3. Aplicación de resultados
4. Normas de registro y valoración
5. Inversiones inmobiliarias
6. Arrendamientos
7. Activos financieros
8. Existencias
9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
10. Patrimonio neto
11. Pasivos financieros
12. Ingresos y gastos
13. Situación fiscal
14. Otra información
15. Hechos posteriores

Anexo I: Listado de inmuebles propiedad de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A., en atención a las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021

1. Información general

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad" o "Ktesios") se constituyó en Madrid el 21 de marzo de 2019 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital") mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 38.976, Folio 30, Sección 8, Hoja M-692.614, Inscripción 1ª.

Con fecha 25 de septiembre de 2019, la Junta General de Socios acordó aprobar el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009. En consecuencia, con fecha 26 de septiembre de 2019 y, con efectos retroactivos a partir del ejercicio iniciado desde su constitución (21/03/2019), la Sociedad comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) de su domicilio fiscal (Madrid) la opción adoptada por sus socios de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Con fecha 15 de julio de 2020, la Junta General Ordinaria Universal acordó: i) la transformación societaria de sociedad limitada a sociedad anónima, cambiando su denominación social a la actual "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." y ii) la consecuente transformación de sus participaciones sociales en acciones nominativas. Estos acuerdos fueron elevados a público, mediante escritura otorgada ante el ilustre Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza con el número 2.591 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 20 de agosto de 2020, con la inscripción 8ª.

Su domicilio social y fiscal a 31 de diciembre de 2023 se encuentra en c/ Sagasta, 15, 7ª izquierda, 28004 Madrid, después de que se cambiase desde c/ Gran Vía, 17A, 2ªB, 28013 Madrid en función de la decisión adoptada en el Consejo de Administración de fecha 15 de noviembre de 2021, elevado a público mediante escritura otorgada ante el ilustre Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza con el número 6.079 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 30 de noviembre de 2021, con la inscripción 13ª.

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y se rige por la Ley 11/2009, del 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario" (la "Ley de SOCIMI" o "Ley 11/2009").

El objeto social de la Sociedad de acuerdo con el artículo 2, según la redacción vigente del texto de los estatutos sociales refundidos en Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 24 de noviembre de 2020 es el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria (legal o estatutaria) de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, (residentes o no en territorio español), que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose por tales aquellas que, en su conjunto, representen rentas menores del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas a las mencionadas en los apartados anteriores o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento).

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no puedan ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

El 12 de diciembre de 2022, fue aprobado por el Consejo de Administración y la Junta General Extraordinaria de Accionistas la denominada Operación Troya, consistente en la posibilidad de adquirir EL CIEN POR CIEN (100%) DE LAS ACCIONES de la sociedad "QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI S.A.", (en adelante, será referida como "QPQ"). La Operación Troya quedó expresamente condicionada a la obtención por parte de Ktesios de un resultado favorable, tras el correspondiente proceso de auditoría legal (Due Diligence).

Con fecha 20 de enero de 2023, el Consejo de Administración fue informado de los resultados de la Due Diligence y se acordó por unanimidad formular la correspondiente oferta de adquisición de acciones en el mercado (BME Growth), todo ello mediante la publicación de la información relevante correspondiente.

El 10 de febrero de 2023, Ktesios comunicó que mantenía la oferta por QPQ.

El pasado 14 de febrero de 2023 Ktesios publicó en el BME Growth un anuncio de suscripción de opciones de compra sobre las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. La entidad GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores SA, con domicilio en la calle Fortuny, 17 de Madrid, 28010, con CIF A62132352 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36.372, Folio 212, Hoja M-657.514, sociedad mandatada por Ktesios como entidad agente para la liquidación de la operación, notificó los resultados finales, siendo el resultado de la aceptación de dicha oferta del 99,93%, por encima del umbral definido por la Sociedad del 60,00%. Según consta en la oferta publicada, QPQ posee un total de 228.519 acciones propias, lo que deja el número de acciones disponibles para la ejecución de la posible opción de compra en 10.378.020 acciones. Alcanzado el citado porcentaje, ello implica la aceptación de la oferta por parte de los accionistas titulares de 10.371.498 acciones. Ktesios abonó con fecha 8 de marzo de 2023 el importe equivalente a la prima de la opción de las opciones de compra adquiridas, es decir, el importe de 0,0625 euros por acción a cada accionista de QPQ.

Con fecha 27 de junio de 2023, Ktesios comunicó al mercado su decisión de ejercitar las opciones de compra descritas en el apartado anterior, a un precio 1,25 euros por acción. Este ejercicio de las opciones de compra fue liquidado por la entidad GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores SA, convirtiéndose así Ktesios con fecha 29 de junio de 2023 en la titular de un total de 10.371.498 acciones de QPQ.

A fecha 31 de diciembre de 2023, esta participación sobre el capital social de QPQ asciende a un total de 10.375.941 acciones de QPQ, es decir, posee el 97,82 % del capital social de la misma (nota 7).

Atendiendo a la operación comentada anteriormente, durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha devenido dominante de un grupo de sociedades atendiendo a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio y en el artículo 6 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobado por el Real Decreto 1159/2020, de 27 de septiembre y se acogerá a la dispensa por razón de tamaño (artículo 42, artículo 43 y las indicaciones 1ª a 9ª del artículo 48 del Código de Comercio, así como al desarrollo reglamentario de estos preceptos, de cara a la no preparación y formulación de cuentas anuales consolidadas al cierre del ejercicio. La Sociedad se ha acogido a la dispensa descrita en el párrafo anterior para la no preparación y formulación de cuentas anuales consolidadas, si bien atendiendo a la literalidad de la normativa del BME Growth (Circular 3/20), la Sociedad estaría obligada a remitir al Mercado para su difusión estados financieros intermedios consolidados a 31 de diciembre de 2023, la mencionada difusión no ha sido realizada ya que se cuenta con la dispensa del regulador.

a) Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley de SOCIMIs se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMIs deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

Atendiendo a la consulta de la Dirección General de Tributos 2014/2017, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes procedentes de ampliaciones de capital y/o de financiaciones bancarias que se fuesen a destinar en un plazo razonable y justificado a aumentar y mejorar la cartera de activos inmobiliarios afectos al objeto social, no afectan en el cómputo del porcentaje del valor del activo del artículo 3.1 de la Ley 11/2009. Teniendo en cuenta esto, la Sociedad cumple temporalmente el requisito de inversión al 31 de diciembre de 2023.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas. Tal como se explica posteriormente, la totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran en la actualidad admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación BME GROWTH de BME MTF Equity de Madrid desde el 4 de mayo de 2023.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad cuenta en el artículo 37 de los Estatutos Sociales con la política obligatoria de distribución de resultados, cumplimiento con las obligaciones del artículo 6 la Ley de SOCIMIs.

Periodo de 2 años para cumplir con todos los requisitos de la Ley de SOCIMIs (DT 1ª)

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs, se puede optar por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

(Expresada en euros)

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, a juicio de los administradores, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en la mencionada ley.

Bonificación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (DF 2ª. Dos)

Las SOCIMIs gozan de una bonificación del 95 por ciento de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito específico de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

b) Admisión a negociación en un sistema multilateral de negociación de las acciones de la Sociedad

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 24 de noviembre de 2020, se acordó solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad en EURONEXT ACCESS de Lisboa. El día 1 de junio de 2021 fue el primer día en que las acciones de la Sociedad fueron negociadas en dicho sistema multilateral de negociación con el ISIN ES0105536009. El precio de referencia fue establecido en 12,00 euros por acción.

El 30 de marzo de 2023 la Junta General Ordinaria de Accionistas, acordó solicitar el dual Listing de las acciones y, por tanto, la admisión a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad en BME Growth de BME MTF Equity de Madrid. El día 4 de mayo de 2023 fue el primer día en que las acciones de la Sociedad fueron negociadas en dicho sistema multilateral de negociación. El precio de referencia fue establecido en 14,50 euros por acción.

Por último, la Junta General Ordinaria de Accionistas de celebrada el 30 de marzo de 2023, acordó asimismo solicitar la exclusión voluntaria de negociación de las acciones en Euronext Access Lisboa una vez fuera obtenido el listing de las acciones de la Sociedad en BME Growth. Se hace constar expresamente que, en cumplimiento del artículo 44 de los Estatutos Sociales, la solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad en EURONEXT ACCESS LISBOA estuvo respaldada por la totalidad de los accionistas. A tales efectos, el Consejo de Administración del Regulador portugués acordó con fecha 21 de junio de 2023 acceder a la solicitud de la Sociedad para la exclusión voluntaria de cotización de las acciones de Ktesios del mercado multilateral de negociación Euronext Access Lisboa. La fecha de exclusión de Euronext se produjo con fecha 23 de junio de 2023.

c) Fusión por absorción de dos proveedores esenciales de Ktesios entre sí

La Sociedad fue notificada en febrero de 2021 de la fusión entre dos de sus proveedores esenciales. Concretamente Return Kapital Solutions, S.L.U., que venía prestando servicios de asesoramiento, gestión y control financiero (Nota 1.e), ha absorbido al proveedor que presta servicios de administración, gestión y comercialización de los activos inmobiliarios de la Sociedad, Active Rents Management, S.L.U. (Nota 1.d). El nuevo nombre del proveedor también ha sido modificado bajo la denominación de RKS Asset Management, S.L.U. (en adelante, "RKS AM"). El acuerdo fue adoptado en fecha 22 de diciembre de 2020 por el socio único de las sociedades participantes en el proceso de fusión. No obstante, lo anterior, a efectos contables, las operaciones se efectúan por cuenta de la sociedad absorbente, RKS Asset Management, S.L.U., a partir de la fecha en la que se otorgó la escritura de elevación a público de los acuerdos de fusión, que fue el 5 de febrero de 2021. Los contratos, derechos y deberes de Active Rents Management, S.L.U. para con la Sociedad han sido sucedidos por RKS Asset Management, S.L.U., que continúa la prestación de los servicios de esos contratos. Las condiciones de los contratos entre las partes permanecen inalteradas. El Consejo de Administración consideró que esta modificación no tiene impacto significativo en el servicio a recibir ni plantea modificaciones sobre la situación previa en cuanto a conflictos de intereses y operaciones vinculadas.

d) Contrato de gestión integral

Con fecha 6 de noviembre de 2019 la Sociedad firmó un contrato con la sociedad "RKS Asset Management, S.L.U." (anteriormente "Active Rents Management, S.L.U.", ver Nota 1.c) en concepto de prestación de servicios de administración, gestión y comercialización de los activos inmobiliarios o *Property Management*. El contrato tenía

una duración de 10 años y era prorrogable automáticamente por periodos de 5 años en el caso de que no mediara denuncia de cualquiera de las partes.

Las funciones de RKS AM, así como los honorarios concertados por estas, eran los siguientes:

- Puesta a Punto: tiene un honorario fijo según el tamaño de la promoción, así como un componente variable según el coste de adecuación del inmueble. Además, puede facturar honorarios fijos por otros servicios de gestión documental, como, por ejemplo, boletines y certificados.
- Gestión Integral de los Inmuebles (Gestión Vertical): se facturará el 8% de los importes facturados en concepto de rentas o asimilados. Tiene carácter mensual y un mínimo de 1.000 euros.
- Administración de Fincas (Gestión Horizontal): para aquellas fincas con comunidad de propietarios los gastos serán atribuibles a éstas. Sin embargo, en aquellas que no se vaya a crear comunidad y se tengan que gestionar, se facturará a precios fijos según cantidad y tipo de inmuebles. También por la representación de la propiedad en las juntas de propietarios.
- Comercialización: se facturará una cantidad variable según características del contrato firmado.

También, con fecha 6 de noviembre de 2019, la Sociedad firmó un contrato con RKS Asset Management, S.L.U. en concepto de prestación de servicios de asesoramiento, gestión y control financiero o Asset Management. Dicho contrato fue modificado el 1 de enero de 2020 para incluir y concretar algunos de los servicios a prestar por RKS AM. El contrato tenía una duración de 10 años y era prorrogable automáticamente por periodos de 5 años en el caso de que no mediara denuncia de cualquiera de las partes.

Sin embargo, en fecha 18 de mayo de 2022, ambas partes firmaron un nuevo contrato con fecha de inicio desde ese mismo día, dejando sin efecto los dos contratos arriba detallados. Este nuevo contrato venía a fusionar y actualizar los dos contratos mencionados anteriormente. El contrato tiene una duración de 10 años desde el 18 de mayo de 2022 y es prorrogable automáticamente por periodos de 5 años en el caso de que no medie denuncia de cualquiera de las partes.

Asimismo, con fecha 5 de octubre de 2023, el Consejo de Administración aprobó adendas al contrato de gestión, ratificada por Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de noviembre de 2023 a fin de i) liquidar las facturas pendientes descritas en el informe de ampliación de capital por compensación de créditos aprobado por el Consejo de Administración de 5 de octubre de 2023 y ii) ampliar los servicios prestados. En concreto, se amplían los servicios a la prestación de servicios de asesoramiento jurídico societario, de inversión y desinversión y contractual por los cuales, la Gestora devengará unos honorarios consistentes en un importe fijo mensual (igual a) de 4.135 euros más el IVA (21,00 %) que corresponda y sus gastos.

Los honorarios de RKS AM por los diferentes trabajos a realizar son los siguientes:

- Puesta a Punto: tiene un honorario fijo según el tamaño de la promoción, así como un componente variable según el coste de adecuación del inmueble. Además, puede facturar honorarios fijos por otros servicios de gestión documental, como, por ejemplo, boletines y certificados.
- Gestión Integral de los Inmuebles (Gestión Vertical): se facturará el 8% de los importes facturados en concepto de rentas o asimilados. Tiene carácter mensual y un mínimo de 1.000 euros.
- Administración de Fincas (Gestión Horizontal): para aquellas fincas con comunidad de propietarios los gastos serán atribuibles a éstas. Sin embargo, en aquellas que no se vaya a crear comunidad y se tengan que gestionar, se facturará a precios fijos según cantidad y tipo de inmuebles. También por la representación de la propiedad en las juntas de propietarios.
- Comercialización: se facturará una cantidad variable según características del contrato firmado.
- Comisión de Gestión Fija: se devengará una comisión trimestral del 0,16% del GAV con un máximo de 300.000 euros. El GAV lo calculará RKS AM como el sumatorio del valor de mercado de todos los activos en balance de la Sociedad. Se entenderán como activos inmobiliarios asimilados, aquellos otros activos constituidos por contratos, derechos o títulos que indirectamente representen activos inmobiliarios. En la descripción del GAV se incluirá el valor de los activos inmobiliarios aportados, adjudicados, cedidos o

(Expresada en euros)

transferidos a una entidad del grupo a los que se hace referencia en la cláusula décima, salvo que, como consecuencia de dicha operación, el activo computara doblemente.

- Comisión de Éxito: se devengará una comisión del 0,1% de la capitalización bursátil con un mínimo de 50.000,00 euros, por la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en cualquier mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, así como cualquier escalado/upgrade acordado y ejecutado por la Sociedad, ya sea en el mismo mercado en el que cotizan las acciones o en cualquier otro (p.e. salto al Mercado Continuo, cambio de mercado alternativo, cambio de sistema de cotización, etc.).
- Comisión por Captación de Activos Inmobiliarios: se devengará el 2% del valor global de cada operación de compraventa con un mínimo de 5.000 euros. Para las operaciones potenciales que no se lleven a cabo por causa no imputable a RKS AM, se devengará el 1% del de las cantidades hasta entonces entregadas a cuenta del precio de compraventa (reserva, arras, etc.) acordado en el último documento de arras o reserva vinculante firmado por Ktesios con un máximo de 20.000 euros y un mínimo de 3.000 euros.
- Comisión de Gestión Variable: se devengará anualmente el 10% del exceso de retorno TIR obtenido por los accionistas encima del 6,5%. Esta TIR vendrá calculada a partir del crecimiento del NAV de la Sociedad, ajustado por dividendos y ampliaciones de capital y caja ociosa.
- Comisión de Captación de Fondos: se devengará el 3% del importe total desembolsado por inversores provenientes de RKS AM.

e) Modificación del órgano de administración

La Sociedad inició el ejercicio 2021 con un Consejo de Administración constituido por D. Henry Noel Gallego Grajales, D. Bernhard Schmidt y D. Gonzalo Vicente Roca Pérez. Además, el Consejo de Administración había nombrado a D. Henry Noel Gallego Grajales como Presidente del Consejo de Administración, a D. Íñigo de Loyola Sánchez del Campo Basagoiti como Secretario no Consejero, a Dña. María García Aguado como Vicesecretaria no Consejera y a D. Henry Noel Gallego Grajales como Consejero Delegado.

El 22 de junio de 2022 se aprobó por la Junta General de Accionistas, entre otros, la modificación la composición del Consejo de Administración, pasando a estar constituido por D. Henry Noel Gallego Grajales, RKS Asset Management, S.L.U., representado por D. Bernhard Schmidt, D. Gonzalo Vicente Roca Pérez, D. Ignacio Manrique Fernández-Galván Pérez y D. Luis Martín Guirado. Dicho acuerdo fue elevado a público en el protocolo número 3.451 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Juan Aznar de la Haza. Finalmente, la modificación del órgano de administración, junto con otros acuerdos, fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 30 de junio de 2022.

El 12 de diciembre de 2022 se aprobó por la Junta General de Accionistas, entre otros, la modificación la composición del Consejo de Administración, pasando a estar constituido por D. Henry Noel Gallego Grajales, RKS Asset Management, S.L.U., representado por D. Luis Martín Guirado, D. Gonzalo Vicente Roca Pérez, D. Ignacio Manrique Fernández-Galván Pérez y D. Carme Hortalà Vallvé. Dicho acuerdo fue elevado a público en el protocolo número 6.536 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Juan Aznar de la Haza. Finalmente, la modificación del órgano de administración, junto con otros acuerdos, fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 30 de enero de 2023.

Asimismo, con fecha 20 de enero de 2023 el Consejo de Administración acordó cesar con efectos desde el 1 de febrero de 2023 a D. Íñigo de Loyola Sánchez del Campo Basagoiti como Secretario no Consejero, a Dña. María García Aguado como Vicesecretaria no Consejera, nombrando en dicha sesión a ésta última, Dña. María García Aguado como nueva Secretaria del Consejo de Administración. Dicho acuerdo fue elevado a público en el protocolo número 211 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Pedro José Bartolomé Fuente e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

Por ello, D. Henry Noel Gallego Grajales se mantiene como Presidente del Consejo de Administración y como Consejero Delegado, y Dña. María García Aguado como Secretaria no Consejera.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable

Estas cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016, el Real Decreto 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Si bien la Sociedad cumple los requisitos para formular cuentas anuales abreviadas según lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, las mismas han sido preparadas completas por voluntad propia de los Administradores de la Sociedad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 29 de marzo de 2023 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 30 de marzo de 2023 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

c) Principios contables no obligatorios

En la preparación de las presentes cuentas anuales se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

d) Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 1.333.697 euros (fondo de maniobra positivo por importe de 4.417.253 euros al 31 de diciembre de 2022) que está provocado principalmente por las deudas a corto plazo registradas como deudas con entidades de crédito y deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.

Se ha iniciado una nueva ronda de suscripción de préstamos convertibles, habiendo sido suscrito hasta la fecha un préstamo, por un importe total de 1.200.000 euros con la entidad vinculada RKS Real Estate (ver nota 14.4). Existe la voluntad de promover una ampliación de capital dineraria y por compensación de créditos prevista en los próximos meses, para que la Sociedad pueda hacer frente a sus obligaciones a corto plazo, y que los administradores de la Sociedad consideran ampliamente probable dado que históricamente la Sociedad ha conseguido realizar ampliaciones de capital antes del cierre del ejercicio. Además, dado que la voluntad del Consejo de Administración es de promover la fusión por absorción de la Sociedad QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A., así como poder ejecutarlo durante el primer semestre del ejercicio 2024, los administradores de la Sociedad esperan que tras la consecución de dicha fusión, al contar dicha Sociedad con fondo de maniobra positivo, el fondo de maniobra negativo se revertirá.

Los hechos detallados anteriormente son indicativos de la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, si bien los administradores han formulado las presentes cuentas anuales aplicando el principio de empresa en funcionamiento, en la confianza de que las operaciones de fusión y ampliación de capital anteriormente mencionadas se lleven finalmente a cabo y por los importes necesarios para revertir la situación del fondo de maniobra negativo.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales adjuntas de la Sociedad, los administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan:

- La evaluación de la existencia de deterioro en las inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4.3 y 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.2).
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias: la mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
 - o Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
 - o Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de transacción.
 - o Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor de tiempo.
 - o Valoraciones RICS de los inmuebles realizadas por un experto independiente.
- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad optó por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1). El órgano de administración supervisa el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. El Consejo de Administración de la Sociedad estima que dichos requisitos son cumplidos al 31 de diciembre de 2023, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y serán cumplidos en los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio.
- El cálculo de la remuneración variable de los servicios de *Asset Management* (véase Nota 1.d).

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2023, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2023 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

f) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022.

i) Impacto medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta.

Por esta razón, en las presentes cuentas anuales no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2023, formulada por el Consejo de Administración y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	2023
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(1.024.570)
Aplicación:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.024.570)

Con fecha 30 de marzo de 2023, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2022 de 340.650 euros de pérdida a resultados negativos de ejercicios anteriores.

4. Normas de registro y valoración**4.1 Inmovilizado intangible**

El inmovilizado intangible se valora a su coste de adquisición o coste de producción, según proceda, y se presenta neto de su amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro acumuladas existentes.

Un activo intangible se reconocerá solo si es probable que genere beneficios futuros a la Sociedad y su coste pueda ser valorado de forma fiable y sea identificable.

La amortización del inmovilizado intangible se determina conforme a los siguientes criterios, siempre en función de los años de utilización o recuperación esperados:

- a.- Las aplicaciones informáticas se muestran valoradas a coste de adquisición, se amortizan linealmente en función de su vida útil estimada en 3 años.

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Valoración Inicial

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición, al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme a los criterios descritos en esta nota.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este.

Las inversiones inmobiliarias fueron valoradas a la fecha de aportación por su valor razonable y los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes incluidos bajo este epígrafe se incorporan como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias se incluyen instalaciones técnicas y mobiliario afecto al objeto social principal de la Sociedad, la explotación mediante arrendamiento operativo.

La Sociedad no ha capitalizado intereses financieros como mayor coste de sus inversiones inmobiliarias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y de 2022.

Amortización

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimada de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Sistema de amortización lineal:		
Construcciones	1,00%	100
Mobiliario (s/tipo)		
- Lavadoras	10,00%	10
- Lavavajillas	9,09%	11
- Radiadores	5,00%	20
- Frigoríficos	8,33%	12

4.3 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "Test de Deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias la Sociedad ha utilizado las valoraciones realizadas sobre los inmuebles por distintos valoradores independientes para distintas finalidades: tasación con finalidad hipotecaria, tasación para valoración de la Sociedad a efectos de cumplir con los requisitos del Registro Mercantil para la transformación de la Sociedad de sociedad limitada a sociedad anónima y, también, tasación para valoración de la Sociedad a efectos de cumplir con los requisitos de participación en un sistema multilateral de negociación de las acciones de la Sociedad. Dichas valoraciones han sido realizadas de acuerdo con la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, la Orden EHA/3011/2007 y la Orden EHA/564/2008, para finalidad hipotecaria; o con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias y se revierten cuando las circunstancias que lo motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría en el balance si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad y en base a las valoraciones de expertos independientes, no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, y por tanto no se ha procedido al registro de deterioro alguno.

4.4 Arrendamientos

Arrendamiento financiero

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022 la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Si la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

4.5 Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por los administradores de la Sociedad y RKS AM, en virtud del contrato de prestación de servicios de asesoramiento, gestión y control financiero, ver Nota 1.d, y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

a) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (véase nota 1).
- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse

con referencia a un mercado activo, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacentes este tipo de inversiones.

- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse con fiabilidad, salvo que cumpla los criterios para ser clasificado como un activo financiero a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas a cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en el prestatario (p.e. la obtención de beneficios), o bien porque se calculen con referencia a la evolución de la actividad de este.
- Cualquier activo financiero, que inicialmente se pudiese clasificar como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando no sea posible obtener una estimación fiable del valor razonable.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los honorarios abonados a asesores legales, u otros profesionales, que intervengan en la adquisición del activo se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Tampoco se registran como mayor valor del activo, los gastos generados internamente en la adquisición del activo, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de inversiones realizadas con anterioridad a que sean consideradas inversiones en el patrimonio de en una empresa del grupo, multigrupo o asociada, el valor contable que tiene inmediatamente antes de que el activo pueda tener tal calificación es considerado el coste de dicha inversión.

Los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio a los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria, o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente incluye un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de la corrección valorativa se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la entidad participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en los casos en que se ha realizado una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, y se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.
- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los criterios de valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo, se detallan en el siguiente apartado.

(a) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios. Dichas inversiones se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. En aquellos casos, en los que la Sociedad haya adquirido las participaciones en empresas del grupo, a través de una fusión, escisión o a través de una aportación no dineraria, si estas le otorgan el control de un negocio, valora la participación siguiendo los criterios establecidos por las normas particulares para las transacciones con partes vinculadas, establecida por el apartado 2 de la NRV 21ª de "Operaciones entre empresas del grupo", en virtud de la cual, las mismas han de ser valoradas por los valores que aportaban las mismas a las cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los criterios establecidos por el Código de Comercio, del grupo o subgrupo mayor en el que se integre la Sociedad adquirida, cuya sociedad dominante sea española. En el caso, de no disponer de unas cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los principios establecidos por el Código de Comercio, en el que la sociedad dominante sea española, se integrarán por el valor que aportaban dichas participaciones a las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

Su valoración posterior se realiza a su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas.

Los cambios en el valor debidos a correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

4.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Cabe destacar que a 31 de diciembre de 2023 existe un saldo en una cuenta corriente depositada en GVC Gaesco por importe de 179.365 euros.

4.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias nominativas, que a 31 de diciembre de 2023 todas ellas admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación BME Growth de BME MTF Equity de Madrid.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas. Durante 2023 se emitieron 339.734 nuevas acciones por importe de 4.926.143 euros (ver nota 15) (durante el ejercicio 2022 fueron 8.064.013 euros en el sistema multilateral de negociación EURONEXT ACCESS Lisboa).

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.8 Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de

patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

La Sociedad ni en el ejercicio 2023 ni el anterior mantenían instrumentos que pudieran ser catalogados como instrumentos financieros derivados.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

a) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

4.9 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general:

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. El órgano de administración evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del

impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI:

Con fecha 26 de septiembre de 2019 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada el 25 de septiembre de 2019 por la Junta General de Socios de la Sociedad de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI (Nota 1.a). La aplicación tuvo efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución, 21 de marzo de 2019, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs.

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos en la Nota 1.a de la presente memoria.

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la Nota 1.a anterior determinará: (i) en el caso de inmuebles aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de participaciones aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Como se indica en la Nota 1, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución.

Otros impuestos:

Dado que la Sociedad se dedica al arrendamiento de viviendas residenciales a particulares en su mayoría, el IVA soportado no se puede deducir con carácter general. La Sociedad aplica prorrateo de tipo general.

Adicionalmente, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tal y como se comenta en la Nota 1.a, siempre y cuando se cumpla el periodo mínimo de tenencia de activo.

4.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor

temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año y con un efecto financiero no significativo, no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

4.11 Reconocimiento de ingresos

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

4.12 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

4.13 Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

4.14 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Importe en Euros				Saldo al 31/12/2023
	Saldo al 31/12/2022	Adiciones	Bajas	Trasposos	
Coste:					
Mobiliario	40.854	279	(335)	-	40.798
Terrenos	2.807.165	1.088.448	(1.522)	-	3.894.091
Construcciones	12.437.378	3.187.514	(35.903)	252.049	15.841.038
Construcciones en curso	-	252.049	-	(252.049)	-
Total coste	15.285.397	4.528.290	(37.760)	-	19.775.927
Amortización acumulada:					
Mobiliario	(8.053)	(3.304)	50	-	(11.307)
Construcciones	(186.101)	(149.331)	1.180	-	(334.252)
Total amortización acumulada	(194.154)	(152.635)	1.230	-	(345.559)
Inversiones inmobiliarias netas	15.091.243	4.375.655	(36.530)	-	19.430.368

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 el movimiento fue el siguiente:

	Importe en Euros			
	Saldo al 31/12/2021	Adiciones	Trasposos	Saldo al 31/12/2022
Coste:				
Mobiliario	34.896	5.958	-	40.854
Terrenos	2.086.600	720.565	-	2.807.165
Construcciones	5.549.722	4.781.360	2.106.296	12.437.378
Construcciones en curso	2.106.296	-	(2.106.296)	-
Total coste	9.777.514	5.507.883	-	15.285.397
Amortización acumulada:				
Mobiliario	(4.948)	(3.105)	-	(8.053)
Construcciones	(82.601)	(103.500)	-	(186.101)
Total amortización acumulada	(87.549)	(106.605)	-	(194.154)
Inversiones inmobiliarias netas	9.689.965	5.401.278	-	15.091.243

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad completó la adquisición de tres lotes de inmuebles residenciales con 83 viviendas, 1 oficina, 22 garajes y 3 trasteros; entre 9 edificios o agrupaciones de viviendas en las localidades de Cazalegas, Rielves, Tembleque, Villaseca de la Sagra y Fuensalida en la provincia de Toledo, y en Tomelloso, Malagón y Miguelurra en la provincia de Ciudad Real. El precio total de las operaciones fue de 3.350.373 euros.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad completó la adquisición de tres lotes de inmuebles residenciales con 65 viviendas, 25 garajes, 15 trasteros y una participación de un 87,5% indivisa en un local (sótano) destinado a plazas de garaje y trasteros donde Ktesios tiene asignado 27 garajes y 2 trasteros; entre 4 edificios en las localidades de Santa Olalla y Mejorada en la provincia de Toledo, Herencia en la provincia de Ciudad Real, y en Algeciras en la provincia de Cádiz. El precio total de las operaciones fue de 2.608.112 euros, de los que 42.845 euros fueron añadidos durante 2021.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad completó la adquisición de cuatro lotes de inmuebles residenciales con 75 viviendas, 42 garajes, 17 trasteros; entre 7 edificios en las localidades de Catral y Teulada en la provincia de Alicante, Tarancón en la provincia de Cuenca, Caudete en la provincia de Albacete, Fuensalida en la provincia de Toledo, y en Alcantarilla en la provincia de Murcia. El precio total de las operaciones fue de 4.078.629 euros, de los cuales 251.569 euros fueron incorporados al ejercicio de 2022, dado que algunos de los inmuebles al estaban en proceso de adecuación.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad completó las siguientes transacciones:

- El 23 de febrero de 2022, la Sociedad formalizó la compra de 8 viviendas en 2 edificios en la localidad de Yuncler, en la provincia de Toledo. El precio total de la operación corresponde a 415.000 euros de compra y 17.167 euros de costes de transacción.
- El 2 de marzo de 2022, la Sociedad formalizó la compra de 12 viviendas y 8 garajes en un edificio en la localidad de Moncada, en la provincia de Valencia. Las viviendas se adquirieron mediante dación en pago del deudor, alcanzando un coste total la adquisición de las viviendas de 1.436.602 euros. Por otro lado, los garajes se adquirieron mediante compraventa con un precio total de operación que se compuso de 48.000 euros de compra y 10.397 euros de costes de transacción. Las viviendas estaban ya alquiladas al momento de la compra y la Sociedad se subrogó en los contratos de arrendamiento vigentes.
- El 29 de marzo de 2022, la Sociedad formalizó la compra de 39 viviendas en un edificio en la localidad de Xilxes, en la provincia de Castellón. El precio total de la operación ascendió a 2.400.000 euros de compra, 95.892 euros de costes de transacción y 8.735 euros de adecuación. Las viviendas estaban ya alquiladas al momento de la compra y la Sociedad se subrogó en los contratos de arrendamiento vigentes.
- El 27 de mayo de 2022, la Sociedad formalizó la compra de un edificio de 32 viviendas, 39 garajes y 5 trasteros en un edificio en la localidad de Cebolla, en la provincia de Toledo. El precio total de la operación ascendió a 600.000 euros de precio de adquisición, 88.860 euros de costes de transacción y 333.325 euros de adecuación.

Adicionalmente, durante 2022 adquirió mobiliario para las viviendas por 5.958 euros (6.642 euros durante 2021). El resto de los gastos, (47.947 euros), son atribuibles a inmuebles adquiridos en ejercicios anteriores.

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha completado las siguientes transacciones:

- El 3 de febrero de 2023, la Sociedad formalizó la compra de 9 viviendas, 2 garajes y 5 trasteros en 2 edificios en las localidades de San Pedro del Pinatar y Fortuna, en la provincia de Murcia. El precio total de la operación se compuso de 361.900 euros de compra y 11.782 euros de costes de transacción incluyendo las provisiones de fondos. Todos los inmuebles fueron tasados en las semanas previas siguiendo lo estipulado en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (en adelante, "tasación ECO"), alcanzando un valor de 513.030 euros.
- El 22 de febrero de 2023, la Sociedad formalizó la compra por un total de 52 viviendas, 47 garajes y 29 trasteros en las localidades de Villaseca, Cabañas, Borox, Yuncler, Fuensalida y Azucaica en la provincia de Toledo. El precio total de la operación se compuso de 1.774.052 euros de compra y 36.796 euros de costes de transacción incluyendo las provisiones de fondos. Todos los inmuebles fueron tasados en las semanas previas siguiendo lo estipulado en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (en adelante, "tasación ECO"), alcanzando un valor de 3.200.085 euros. La mayor parte de los inmuebles estaban ya alquilados al momento de la compra y la Sociedad se subrogó en los contratos de arrendamiento vigentes.
- El 9 de mayo de 2023, la Sociedad formalizó la compra de 2 viviendas, 3 garajes y 3 trasteros en un edificio en el Paseo de Florencia, en el municipio de Murcia. El precio total de la operación se compuso de 175.000 euros de compra y 1.688,53 euros de costes de transacción incluyendo las provisiones de fondos.
- El 9 de mayo de 2023, la Sociedad formalizó la compra de 27 viviendas, 26 garajes, 31 trasteros y 1 local comercial en un edificio en la localidad de Campo Real, en la provincia de Madrid. El precio total de la operación se compuso de 1.850.000 euros de precio de adquisición y 51.940,89 euros de costes de transacción incluyendo las provisiones de fondos.

Además, se han dado de alta 314.331 euros, que se corresponden con obras y reformas realizadas durante el 2023 y que han supuesto un incremento de valor de las inversiones inmobiliarias.

Durante 2023, la Sociedad vendió el inmueble, sobre el que había una opción de compra, situado en la calle Castilla la Mancha nº 71 en Tembleque (Toledo) por un importe neto de compraventa de 48.339 euros, una vez deducidos los costes de transacción por valor de 961 euros. El valor neto del activo a fecha de venta era de 36.244 euros por lo que se ha obtenido un beneficio por enajenación de 12.094 euros. Simultáneamente, se canceló la carga hipotecaria existente sobre dicho inmueble por importe de 32.707 euros.

Adicionalmente, durante 2023 la Sociedad adquirió mobiliario para las viviendas por 279 euros (5.958 euros durante 2022).

Al 31 de diciembre de 2023 todos los inmuebles de la Sociedad, excepto los adquiridos el 3 de diciembre de 2020, el 27 de octubre de 2021, el 28 de diciembre de 2021, el 30 de diciembre de 2021, el 2 de marzo de 2022, el 29 de marzo de 2022, el 27 de mayo de 2022 y el 9 de mayo de 2023, tienen carga hipotecaria (véase Nota 11.1).

En el Anexo I de las presentes notas explicativas se presenta el detalle unitario de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad e incluidas bajo lo dispuesto en el artículo 3 del régimen SOCIMI, para ser considerados como activos aptos.

Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2023.

Compromisos de compra

A 31 de diciembre de 2023 no existen compromisos de compra de inmuebles.

Compromisos de venta

A 31 de diciembre de 2023 no existen compromisos de venta de inmuebles.

Seguros

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad, dichas pólizas se consideran suficientes para cubrir el valor en libros de los activos asegurados.

Procedimientos de valoración

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición. Según los administradores de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro al 30 de junio de 2023, no habiéndose hecho valoración alguna por parte de un experto independiente desde el cierre del ejercicio 2022.

A cierre del ejercicio se calcula el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad en base a informes elaborados por valoradores independientes de conformidad con las Normas de Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors de Reino Unido (RICS).

A continuación, se informa sobre el valor en libros y valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023 a nivel de promoción.

Promoción	Valor en libros	Valor razonable	Fecha de valoración	Tasa de descuento
C/ Canalejas, 4, Tomelloso (Ciudad Real)	565.998	1.014.790	31/12/2023	5,75%
C/ Oriente, 9, Tomelloso (Ciudad Real)	216.864	343.780	31/12/2023	5,75%
C/ Clavel, 14-16, Cazalegas (Toledo)	53.336	169.136	31/12/2023	5,75%
C/ Clavel, 23, Cazalegas (Toledo)	69.315	215.549	31/12/2023	5,75%
C/ Castilla La Mancha, Tembleque (Toledo)	70.869	219.795	31/12/2023	5,75%
C/ Miguel Delibes y C/ Garcilaso de la Vega, Rielves (Toledo)	589.452	1.803.169	31/12/2023	5,75%
Av. del Santo con vuelta c/ Emigrante con c/ Ferrocarril, Malagón (Ciudad Real)	425.970	1.007.526	31/12/2023	5,75%
C/ Ancha, 46, Miguelturra (Ciudad Real)	572.127	1.508.825	31/12/2023	5,75%
Av. Marqués de Montemayor, 3-5, Villaseca de la Sagra (Toledo)	283.736	766.266	31/12/2023	5,75%
C/ San José Obrero, 27-29 con Av. San Crispín, 71, Fuensalida (Toledo)	324.069	991.131	31/12/2023	5,75%
C/ Teodoro Sacristán, 19, Santa Olalla (Toledo)	493.070	1.386.501	31/12/2023	6,00%
C/ Ronda, 66, Herencia (Ciudad Real)	365.458	801.079	31/12/2023	6,00%
C/ Teniente Miranda, 121, Algeciras (Cádiz)	788.592	1.844.731	31/12/2023	5,25%
C/ Viñuelas, 2 y C/ Zarza, 6, Mejorada (Toledo)	891.476	2.144.688	31/12/2023	6,25%
C/ San Sebastián, 25 con C/ Poeta García Lorca, 2, Alcantarilla (Murcia)	728.038	1.664.734	31/12/2023	6,00%
Av. de Valencia, 91, Caudete (Albacete)	168.851	401.553	31/12/2023	5,75%
C/ Lepanto, 2, Teulada (Alicante)	374.663	844.059	31/12/2023	5,50%
C/ Antonio Machado, 22, Catral (Alicante)	375.663	966.100	31/12/2023	5,50%
C/ Isaac Albéniz, 12, Tarancón (Cuenca)	1.039.751	1.902.360	31/12/2023	6,00%
C/ Juan Caro, 17, Fuensalida (Toledo)	367.009	690.426	31/12/2023	5,75%
C/ San Víctor, 17, Tarancón (Cuenca)	963.721	1.944.480	31/12/2023	6,00%
C/ Doña Jimena, 4 y C/ Doña Jimena, 6, Yuncler (Toledo)	447.948	852.154	31/12/2023	5,75%
C/ 220, C/ Jaén y C/ Málaga, Moncada (Valencia)	1.470.531	3.027.211	31/12/2023	5,25%
C/ Les Marjals, 3, Xilxes (Castellón)	2.456.852	4.153.685	31/12/2023	5,75%
Plaza Royo, 16, Cebolla (Toledo)	819.774	2.236.289	31/12/2023	6,25%
Av. Marques Montemayor, 3 y 5, Villaseca De La Sagra (Toledo)	255.842	726.099	31/12/2023	5,75%
C/ Magan, 21 A con vuelta a C/ Ronda, 36, Cabañas De La Sagra (Toledo)	388.766	1.046.771	31/12/2023	5,75%
C/ Santa Maria, 5, Borox (Toledo)	173.095	316.133	31/12/2023	6,25%
Pº Del Prado, 33, Yuncler (Toledo)	354.741	651.722	31/12/2023	5,75%
C/ Beato Juan De Avila, 38 y C/ Sorolla, 2, Fuensalida (Toledo)	265.053	730.942	31/12/2023	5,75%
C/ Francisco Pizarro, 2 y 4, Batalla San Quintin, Fuensalida (Toledo)	157.690	620.702	31/12/2023	5,75%
Travesía Del Arenal, 2, (Barrio Azucaica) Toledo	287.455	620.468	31/12/2023	5,75%
C/ Manila, 11, San Pedro Del Pinatar (Murcia)	318.267	448.104	31/12/2023	6,25%
C/ Miguel Delibes, 1, Fortuna (Murcia)	88.812	180.584	31/12/2023	6,75%
C/ Santa Zoa, 28, Campo Real (Madrid)	529.302	1.193.763	31/12/2023	5,75%
C/ Jarales, 6 y C/ Moral, 45, Campo Real (Madrid)	1.480.352	2.555.343	31/12/2023	5,75%
Pº Florencia, 7, Murcia	178.369	328.771	31/12/2023	5,75%
	19.400.877	42.319.419		

Durante el ejercicio no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

(Expresada en euros)

El Consejo de Administración viene haciendo un seguimiento continuo a la evolución del valor de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad. Este seguimiento se intensificó por los efectos económicos derivados de la guerra en Ucrania. Del resultado de esta monitorización se concluye que a nivel nacional los valores de los inmuebles están en disminución. Sin embargo, los mercados de los inmuebles son fundamentalmente locales y en las localidades donde la Sociedad posee inmuebles no se espera una disminución de valor que pueda tener un efecto significativo.

6. Arrendamientos

La Sociedad actúa como arrendadora en determinados contratos de arrendamiento operativo, cuyas cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, variaciones futuras por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente son las siguientes:

Cuotas mínimas	Euros	
	2023	2022
Menos de un año	938.517	764.311
Total	938.517	764.311

Los contratos de arrendamiento firmados durante 2023 tienen una duración inicial de un año con la opción de prorrogar hasta siete a opción del arrendatario. Independientemente de la duración máxima y a efectos de esta nota, se consideran como cobros mínimos futuros los siguientes 12 meses posteriores a la formalización del contrato.

7. Activos financieros

7.1 Análisis por categorías

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Activos financieros no corrientes	13.652.611	22.701
Activos financieros a coste		
Inversiones en empresas del grupo I/p	13.590.782	-
Instrumentos de patrimonio	13.590.782	-
Activos financieros a coste amortizado		
Inversiones financieras a largo plazo	61.829	22.701
Créditos a terceros	-	-
Otros activos financieros	61.829	22.701
Activos financieros corrientes	984.482	774.762
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	843.263	722.632
Clientes por ventas y prestación de servicios	6.548	17.235
Deudores varios	836.715	705.397
Inversiones en empresas del grupo c/p	87.267	-
Otros activos financieros c/p	87.267	-
Inversiones financieras a corto plazo	53.952	52.130
Otros activos financieros	53.952	52.130
Total	14.637.093	797.463

Según la norma de registro y valoración (NRV) 9ª del Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007, las deudas con las Administraciones Públicas no se consideran instrumentos financieros quedando únicamente reflejados en el apartado fiscal de la memoria (nota 13).

El epígrafe "Inversiones en empresas del grupo l/p" incluye el valor de compra de la Sociedad en QPQ por un importe de 12.969.952 euros más los costes de compra como mayor valor de esta por importe de 1.027.083 euros menos los dividendos pendientes de cobro con abono a resultado del ejercicio 2022 por importe de 406.253 euros. La Sociedad posee un total de 10.375.941 acciones a 31 de diciembre de 2023. El detalle de la información financiera de QPQ a 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

Sociedad / Domicilio	Actividad	Porcentaje Participación	Valor participación en libros	Provisión por depreciación	Valor Neto Contable	Capital social	Reservas y otros	Resultado del ejercicio	Resultado de explotación	Patrimonio Neto
QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.	Alquiler residencial	97,83%	13.590.782	-	13.590.782	10.606.539	(11.821)	(667.251)	(523.815)	9.927.467

Las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro Socimi, S.A. se encuentran en la actualidad admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación BME GROWTH de BME MTF Equity de Madrid. Su precio de cotización al 31 de diciembre de 2023 es de 1,22 euros la acción. Los administradores de la Sociedad no han considerado registrar provisión alguna ya que el valor de la inversión se recuperaría con el valor de mercado de los inmuebles de QPQ. Tal y como consta en el documento de incorporación al mercado de la Sociedad, es voluntad de los administradores promover la fusión por absorción entre ambas compañías.

El epígrafe "Deudores varios" incluye indemnizaciones pendientes a 31 de diciembre de 2023 de las pólizas de seguros de impago por un importe de 43.556 euros (26.065 euros a 31 de diciembre de 2022). Además, se encuentra un saldo pendiente de devolución por la Junta de Castilla-La Mancha que asciende a 124.961 euros (125.683 euros a 31 de diciembre de 2022). Esto se debe a que las liquidaciones realizadas por Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de las dos primeras compras de activos realizadas por la Sociedad los días 1 de abril de 2019 y 21 de junio de 2019 se realizaron sin bonificación (Nota 1.a). Tras la comunicación por parte de la Sociedad de su opción de aplicación del régimen de SOCIMIs el 25 de septiembre de 2019, se procedió a la reclamación de la devolución del excedente. También incluye un importe de 71.200 (62.598 euros a 31 de diciembre de 2022) euros correspondientes a distintos gastos derivados de las compraventas realizadas a Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, SA), de los que se hizo cargo la Sociedad para poner los inmuebles en funcionamiento lo antes posible, pero que corresponden al vendedor.

El principal concepto de "Deudores varios" en términos cuantitativos corresponde a un crédito de 594.000 euros (488.000 euros a 31 de diciembre de 2022) derivado de que el 2 de julio de 2020, la Sociedad firmó un contrato de arras penitenciales para adquirir 48 inmuebles concretos (24 viviendas y 24 garajes) en Benidorm (Alicante) a una sociedad tercera. Por ello, se entregó como arras el importe de 330.000 euros. El plazo para ejecutar la operación de compraventa era hasta el 14 de agosto de 2020. La Sociedad hizo los mejores esfuerzos para poder efectuar la compraventa, según los términos y condiciones del contrato firmado, pero la otra parte incumplió el condicionado y no efectuó la venta. Con fecha 29 de octubre de 2020, se interpone por parte de Ktesios solicitud de medidas cautelares instando el embargo preventivo de los bienes de la entidad que suscribió el contrato con Ktesios y de los dueños y administradores de esta, en cuantía suficiente para cubrir la cantidad de 660.000 € (devolución de arras duplicadas), así como la cantidad de 54.030,39 euros en concepto de intereses, costas y tasa del futuro proceso, por un total de 738.301,63 euros. A principios de marzo de 2021 fue la vista de medidas cautelares respecto al incumplimiento del contrato de arras con estimación de las medidas solicitadas, significando un pequeño éxito en este asunto. Con fecha 31 de marzo de 2021, además, se formuló la demanda de procedimiento ordinario contra la entidad que suscribió el contrato de arras con Ktesios y sus propietarios y administradores, en la que se han formulado tres acciones: i) la de reclamación de cantidad por incumplimiento contractual, ii) la acción individual de responsabilidad de administradores y iii) la acción de levantamiento del velo también contra dichos gestores sociales y las sociedades vinculadas.

Con fecha 28 de abril de 2021 se autorizó auto judicial ordenando la inscripción de embargos sobre una serie de bienes propiedad de los demandados para hacer frente a la devolución de las cantidades reclamadas por la Sociedad. Los administradores han evaluado el valor de los bienes embargados y las cargas asociadas a los mismos, llegando a la conclusión de que se va a poder recuperar al menos la cantidad de 594.000 euros a 31 de diciembre de 2023 (488.000 euros a 31 de diciembre de 2022) de las arras pactadas inicialmente, motivo por el cual se ha registrado un ingreso excepcional durante 2023 por importe de 106.000 euros, además de los 158.000 euros de ingresos excepcionales registrados en ejercicios anteriores y los 330.000 euros de las arras originales. Dicho auto judicial implica, a juicio de los administradores y de sus asesores legales, que los inmuebles embargados, cubren al menos la cantidad reclamada, pasan a ser garantía de la Sociedad, y esa es la base para la reversión de la provisión dotada y la inclusión de un beneficio.

Durante 2023 se han producido avances en el proceso, considerándose un importe de 66.000 euros como activo contingente (172.000 euros a 31 de diciembre de 2022), ya que, para el reconocimiento del mismo, éste tiene que ser prácticamente cierto, hecho que a fecha actual no puede ser afirmado por los Administradores de la Sociedad.

El epígrafe "Otros activos financieros", tanto de los activos financieros no corrientes como de los corrientes, incluye los depósitos de fianzas realizados en los correspondientes organismos públicos derivados de arrendamientos.

7.2 Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, los activos financieros clasificados por año de vencimiento se desglosan de la siguiente manera:

31 de diciembre de 2023	Activos financieros		
	2024	2025	Total
Fianzas depositadas	53.952	61.829	115.781
Inversiones en empresas del grupo c/p (nota 14.4)	87.267	-	87.267
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	843.263	-	843.263
Total	984.482	61.829	1.046.311

31 de diciembre de 2022	Activos financieros		
	2023	2024	Total
Fianzas depositadas	52.130	22.701	74.831
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	722.632	-	722.632
Total	774.762	22.701	797.463

Movimiento provisiones por operaciones comerciales

El desglose del movimiento de la provisión correspondiente a los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	2023	2022
Saldo inicial	(78.653)	(13.590)
Provisión por deterioros de valor de cuentas a cobrar	(208.881)	(76.177)
Reversión provisiones por deterioros de valor de cuentas a cobrar	106.200	11.114
Saldo final	(181.334)	(78.653)

8. Existencias

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene un importe de 53.398 euros (35.510 euros a 31 de diciembre de 2022) correspondiente principalmente a otras provisiones de fondos por operaciones hipotecarias transferidas a la notaría de Pedro José Bartolomé (16.630 euros), a excesos de pagos en concepto de ITP a la Junta de Castilla La Mancha (23.651 euros), a una provisión para el proceso judicial de reclamación de las arras de las viviendas de Benidorm (7.100 euros) (ver nota 7.1) y a otros importes menores adelantados en pago de facturas a varios proveedores.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad.

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		
Tesorería	441.773	4.809.175
Total	441.773	4.809.175

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición, salvo un total de 62.700 euros por obligaciones vinculadas a una de las financiaciones hipotecarias (mismo importe que a 31 de diciembre de 2022) y a 179.365 euros depositados en una cuenta garante de los requisitos de liquidez exigidos para operar en el sistema multilateral de negociación BME Growth de BME MTF Equity de Madrid.

10. Patrimonio neto

Capital escriturado

Con fecha de 21 de marzo de 2019, la Sociedad se constituyó mediante la emisión de 15.000 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase.

El 20 de junio de 2019, la Sociedad realizó su primera ampliación de capital con la emisión de 49.500 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 28 de noviembre de 2019, realizó su segunda ampliación con la emisión de 155.500 participaciones a 10 euros de valor nominal cada una. De las 155.500 participaciones nuevas emitidas, 44.000 se suscribieron por compensación de créditos y 111.500 por aportación dineraria. Los créditos que se compensaron en esta ampliación de capital fueron aportaciones de capital realizadas a cuenta de esta ampliación de capital, pero fueron aportados con una anterioridad mayor a dos meses.

Con fecha 15 de julio de 2020, y seguidamente al acuerdo de transformación de sociedad limitada en sociedad anónima, realizó su tercera ampliación de capital con la emisión de 191.400 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 0,50 euros cada una. La totalidad de las 191.400 acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria.

Con fecha 24 de noviembre de 2020, realizó su cuarta ampliación de capital con la emisión de 118.600 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 1 euro cada una. Todas las 118.600 acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria. La ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 26 de diciembre de 2020.

Con fecha 29 de junio de 2021, realizó su quinta ampliación de capital con la emisión de 170.001 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 2 euros cada una, resultando un total de prima de emisión de 340.002 euros. Todas las 170.001 acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria. La ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 18 de agosto de 2021.

Con fecha 9 de diciembre de 2021, realizó su sexta ampliación de capital con la emisión de 168.000 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 2,50 euros cada una, resultando un total de prima de emisión de 420.000 euros. Todas las acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria. La ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 27 de diciembre de 2021.

Con fecha 22 de junio de 2022, realizó su séptima ampliación de capital con la emisión de 374.755 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 3,50 euros cada una, resultando un total de prima de emisión de 1.311.642,5 euros. De las 374.755 acciones nuevas emitidas, 247.944 (correspondientes a 867.804 euros) se suscribieron por compensación de créditos y 126.811 (correspondientes a 443.838,5 euros) por aportación dineraria. La ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 30 de junio de 2022. En relación con la ampliación anteriormente mencionada por compensación de créditos, la misma se llevó a cabo a valor razonable siendo en el momento de la misma totalmente líquidos y exigibles (Consulta 5 del BOICAC 79/septiembre 2009). Los Administradores de la Sociedad consideraron que el valor razonable de la misma es el valor nominal a la fecha de la capitalización, tras los análisis realizados.

Con fecha 12 de diciembre de 2022, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó una ampliación de capital con la emisión de 214.630 nuevas acciones de la misma y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 4 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 2.146.300 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 858.520 euros. Todas las acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria. La ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 27 de diciembre de 2022.

Con fecha 27 de noviembre de 2023, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital por compensación de créditos con la emisión de 339.734 nuevas acciones de la misma y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 4,5 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 3.397.340 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 1.528.803 euros. Los gastos asociados a esta ampliación de capital han ascendido a 118.978 euros.

Consecuentemente, a 31 de diciembre de 2023 el capital de la Sociedad asciende a 17.971.200 euros representados por 1.797.120 acciones de valor nominal de 10 euros cada una.

Todas las acciones que se emitieron hasta la cuarta ampliación de capital incluida (la de fecha 24 de noviembre de 2020) comenzaron a negociarse en el sistema multilateral de negociación Euronext Access Lisbon en fecha 1 de junio de 2021 bajo el ISIN ES0105536009 y con símbolo de negociación o *ticker* MLKTS. Las acciones emitidas el 29 de junio de 2021, fue el 8 de septiembre de 2021 cuando comenzaron también a negociarse en las mismas condiciones e identificación que el resto. Las acciones emitidas el 9 de diciembre de 2021, comenzaron a negociarse el 14 de enero de 2022; y lo han hecho en las mismas condiciones e identificación que el resto. Las acciones emitidas el 22 de junio de 2022, fue el 19 de julio de 2022 cuando comenzaron también a negociarse en las mismas condiciones e identificación que el resto. Las acciones emitidas el 12 de diciembre de 2022, ha sido el 23 de enero de 2023 (ver nota 10) cuando han comenzado a negociarse; y lo han hecho en las mismas condiciones e identificación que el resto. Las acciones emitidas el 27 de noviembre de 2023 también están admitidas a negociación.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de marzo de 2023, acordó asimismo solicitar la exclusión voluntaria de negociación de las acciones en Euronext Access Lisboa una vez fuera obtenido el listado en BME Growth. Se hace constar expresamente que, en cumplimiento del artículo 44 de los Estatutos Sociales, la solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad en EURONEXT ACCESS LISBOA estuvo respaldada por la totalidad de los accionistas. A tales efectos, el Consejo de Administración del Regulador portugués acordó con fecha 21 de junio de 2023 acceder a la solicitud de la Sociedad para la exclusión voluntaria de cotización de las acciones de Ktesios del mercado multilateral de negociación Euronext Access Lisboa. La fecha de exclusión de Euronext se produjo con fecha 23 de junio de 2023.

A 31 de diciembre de 2023 y de 2022, los accionistas que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2023:

	DIRECTA		INDIRECTA		TOTAL	
	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	76,816%	1.380.476	-	-	76,816%	1.380.476
Total	76,816%	1.380.476	-	-	76,816%	1.380.476

A 31 de diciembre de 2022:

	DIRECTA		INDIRECTA		TOTAL	
	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	79,1746%	1.153.880	-	-	79,746%	1.153.880
Total	79,1746%	1.153.880	-	-	79,1746%	1.153.880

Prima de emisión

Con fecha 15 de julio de 2020, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó una ampliación de capital con la emisión de 191.400 nuevas acciones de esta y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 0,50 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 1.914.000 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 95.700 euros.

Con fecha 24 de noviembre de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó una ampliación de capital con la emisión de 118.600 nuevas acciones de esta y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 1 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 1.186.000 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 118.600 euros.

Con fecha 29 de junio de 2021, la Junta General Ordinaria de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital con la emisión de 170.001 nuevas acciones de esta y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 2 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 1.700.010 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 340.002 euros.

Con fecha 9 de diciembre de 2021, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital con la emisión de 168.000 nuevas acciones de la misma y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 2,5 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 1.680.000 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 420.000 euros.

Con fecha 22 de junio de 2022, la Junta General Ordinaria de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital con la emisión de 374.755 nuevas acciones de la misma y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 3,5 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 3.747.550 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 1.311.643 euros.

Con fecha 12 de diciembre de 2022, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó una ampliación de capital con la emisión de 214.630 nuevas acciones de la misma y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 4 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 2.146.300 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 858.520 euros. Los costes relacionados con dicha ampliación, principalmente de notario, registro y colocadores, ascendieron a 119.406 euros.

No hubo prima de emisión en las emisiones de nuevas acciones (antes participaciones) realizadas con anterioridad al ejercicio 2020.

Con fecha 27 de noviembre de 2023, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital por compensación de créditos con la emisión de 339.734 nuevas acciones de la misma y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 4,5 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 3.397.340 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 1.528.803 euros.

En consecuencia, el importe de la prima de emisión al 31 de diciembre de 2022 asciende a un importe de 3.144.465 euros.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, se debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por el régimen especial de SOCIMIs, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, la reserva legal no podrá exceder el 20% del capital social.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no tiene constituido importe alguno como reserva legal.

Reserva voluntaria

Durante 2023, las reservas voluntarias han tenido, por un lado, un incremento de 5.727 euros correspondientes al resultado positivo total por la enajenación de las 4.860 acciones vendidas en este ejercicio. Asimismo, los costes asociados a la captación de fondos provenientes de los préstamos convertibles por importe de 115.800 euros y a la ampliación de capital por importe de 3.175 han sido registrados como menores reservas (nota 11.4).

Acciones propias

La Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2021 autorizó al Consejo de Administración la compra de autocartera.

El movimiento de las acciones propias correspondiente al ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2023:	31/12/2022	Altas	Bajas	31/12/2023
Acciones propias (euros)	173.330	125.332	(67.931)	230.731
Número de acciones propias	12.534	8.375	(4.860)	16.049

A 31 de diciembre de 2022:	31/12/2021	Altas	Bajas	31/12/2022
Acciones propias (euros)	20.873	152.457	-	173.330
Número de acciones propias	1.695	10.839	-	12.534

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad posee acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

A 31 de diciembre de 2023	Nº de acciones	Valor nominal (€)	Precio medio de adquisición (€)	Coste total de adquisición (€)
Acciones propias	16.049	160.490	14,38	230.731

A 31 de diciembre de 2022	Nº de acciones	Valor nominal (€)	Precio medio de adquisición (€)	Coste total de adquisición (€)
Acciones propias	12.534	125.340	13,83	173.330

Resultados de ejercicios anteriores

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de marzo de 2023 aprobó la aplicación del resultado del ejercicio de 2022, con una pérdida de 340.650 euros, al epígrafe de "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Distribución de dividendos y gestión del capital

Las SOCIMIs se encuentran reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- (i) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

(Expresada en euros)

(ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

(iii) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en dicha Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

La Sociedad tiene la obligación estatutaria de realizar distribución de dividendos dentro de lo establecido en la Ley de SOCIMIs.

11. Pasivos financieros

11.1 Análisis por categorías

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, los importes de pasivos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	5.332.915	3.296.338	6.509.885	59.880	11.842.800	3.356.218
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>	<i>5.332.915</i>	<i>3.296.338</i>	<i>6.509.885</i>	<i>59.880</i>	<i>11.842.800</i>	<i>3.356.218</i>
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.3)	5.332.915	3.296.338	-	-	5.332.915	3.296.338
Otros pasivos financieros	-	-	6.509.885	59.880	6.509.885	59.880
PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	1.213.665	951.836	1.689.672	363.957	2.903.337	1.315.793
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>	<i>1.213.665</i>	<i>951.836</i>	<i>1.689.672</i>	<i>363.957</i>	<i>2.903.337</i>	<i>1.315.793</i>
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.3)	1.213.665	951.836	-	-	1.213.665	951.836
Otros pasivos financieros	-	-	156.690	72.338	156.690	72.338
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	91.111	65.800	91.111	65.800
Acreeedores empresas de grupo y asociadas (Nota 14.4)	-	-	234.259	218.198	234.259	218.198
Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p (Nota 14.4)	-	-	1.200.000	-	1.200.000	-
Anticipos	-	-	7.612	7.621	7.612	7.621
TOTAL	6.546.580	4.248.174	8.199.557	423.837	14.746.137	4.672.011

El epígrafe "Otros pasivos financieros" a largo plazo a 31 de diciembre de 2023 recoge el importe de 7.000.000 de euros correspondientes al préstamo concedido por Glencar Investmets XXI una vez deducidos los costes asociados a la operación pendientes de amortizar por valor de 571.266 euros y además las fianzas y depósitos entregados por los inquilinos a la Sociedad a largo plazo.

El epígrafe "Otros pasivos financieros" a corto plazo a 31 de diciembre de 2023 recoge el importe de las fianzas y depósitos entregados por los inquilinos a la Sociedad a largo plazo.

Durante los ejercicios 2023 y 2022, el movimiento de las fianzas y los depósitos se desglosan de la siguiente manera:

	2023		2022	
	Fianzas	Depósitos	Fianzas	Depósitos
Saldo inicial	114.820	13.620	49.990	5.845
Altas	82.094	4.050	83.644	8.370
Bajas	33.128	6.655	18.814	595
Saldo final	163.786	11.015	114.820	13.620

Además, bajo el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" se recogen deudas con partes vinculadas, procedentes de pagos en nombre de la Sociedad (Nota 14.4).

11.2 Análisis por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, los importes de los pasivos financieros clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

<u>A 31 de diciembre de 2023</u>	Pasivos financieros						Total
	2024	2025	2026	2027	2028	Años Posteriores	
Deudas con entidades de crédito	1.213.665	933.216	735.236	350.029	362.865	2.951.569	6.546.580
Otros pasivos financieros (préstamo privado)		6.428.734	-	-	-	-	6.428.734
Otros pasivos financieros	156.690	81.152	-	-	-	-	237.842
Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p	1.200.000						1.200.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	332.982		-	-	-	-	332.982
Total	2.903.337	7.443.101	735.236	350.029	362.865	2.951.569	14.746.137

<u>A 31 de diciembre de 2022</u>	Pasivos financieros						Total
	2023	2024	2025	2026	2027	Años Posteriores	
Deudas con entidades de crédito	951.836	264.891	471.010	277.077	283.282	2.000.078	4.248.174
Otros pasivos financieros	72.338	59.880	-	-	-	-	132.218
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	291.619	-	-	-	-	-	291.619
Total	1.315.793	324.771	471.010	277.077	283.282	2.000.078	4.672.011

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que la Sociedad mantiene se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2023 asciende a 708.527 euros (87.314 euros a 31 de diciembre de 2022).

11.3 Deudas con entidades de crédito

Las deudas contraídas con los bancos se deben a 11 préstamos de los cuales 10 son hipotecarios, cada uno de ellos relacionado con una compra de activos, y a tres líneas de crédito contratadas con Bankinter S.A. se resumen en el siguiente cuadro:

Fecha constitución	Fecha vencimiento	Tipo de interés anual	Importe financiado	Deuda a largo plazo		Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del ejercicio	Intereses pagados
				Principal	Principal			
01/04/2019	01/04/2034	Fijo 2,5%	585.000	400.735	37.556	913	13.023	11.614
21/06/2019	21/06/2034	Fijo 2,15%	1.170.000	804.337	75.339	525	23.248	20.115
30/09/2019	30/09/2034	Fijo 2,15%	497.700	362.301	32.975	737	10.025	8.285
28/01/2020	28/01/2035	Fijo 2,0%	354.864	265.493	23.482	48	7.487	6.113
30/06/2020	30/06/2035	Fijo 2,0%	188.482	146.258	12.366	275	4.216	3.084
05/03/2021	05/03/2036	Max(0; Eur12M)+2,0%	355.000	300.637	18.760	1.276	16.638	15.240
02/09/2021	29/03/2024	Max(0; Eur12M)+2,00%	500.000	-	500.000	2.520	20.421	17.901
30/12/2021	30/12/2036	Fijo 2,25%	752.500	659.155	47.182	1.376	19.385	15.352
23/02/2022	23/02/2037	Fijo 2,25%	176.500	147.604	10.401	79	4.398	3.731
05/12/2022	05/12/2025	Max(0; Eur12M)+2,00%	200.000	200.000	-	-	8.032	8.032
03/02/2023	03/02/2038	Fijo 4,87% hasta 02/02/2024; Después Max(0,Eur12M)+1,85%	290.000	264.814	14.016	1.056	13.026	11.567
03/02/2023	03/02/2031	Max(0; Eur12M)+/-0,05	64.900	52.618	6.812	265	3.461	3.035
22/02/2023	22/02/2038	Fijo 5,95% hasta 02/02/2024; Después Max(0,Eur12M)+2,8%	1.065.000	1.025.130	39.870	1.562	62.633	52.604
27/06/2023	27/06/2026	Max(0; Eur12M)+2,00%	1.200.000	792.000	408.000	-	37.446	37.446
			7.399.946	5.421.082	1.226.759	10.632	243.439	214.119

La diferencia entre las deudas con entidades de crédito registradas en el balance y el nominal pendiente de pago a 31 de diciembre de 2023 que se muestra en el cuadro anterior se corresponde con el efecto del coste amortizado. Dicho importe asciende al cierre del ejercicio 2023 a 101.261 euros (87.320 euros a 31 de diciembre de 2022).

El préstamo constituido en 1 de abril de 2019 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 1 de abril de 2019 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). RKS Real Estate Société en Commadite Sp ciale es avalista en este préstamo. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles est n pignoras con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 1 de abril de 2034. Los intereses pagados durante 2023 han sido 11.614 euros (11.614 euros en 2022). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2023 han sido 913 euros (989 euros a 31 de diciembre de 2022).

El préstamo constituido en 21 de junio de 2019 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 21 de junio de 2019 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). RKS Real Estate Société en Commadite Sp ciale es avalista en este préstamo. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles est n pignoras con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 21 de junio de 2034. Los

intereses pagados durante 2023 han sido 20.115 euros (22.385 euros en 2022). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2023 han sido 525 euros (589 euros a 31 de diciembre de 2022).

El préstamo constituido en 30 de septiembre de 2019 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 30 de septiembre de 2019 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 30 de septiembre de 2034. Los intereses pagados durante 2023 han sido 8.285 euros (9.694 euros en 2022). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2023 han sido 737 euros (26 euros a 31 de diciembre de 2022).

El préstamo constituido en 28 de enero de 2020 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 28 de enero de 2020 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 28 de enero de 2035. Los intereses pagados durante 2023 han sido 6.113 euros (6.575 euros en 2022). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2023 han sido 48 euros (52 euros a 31 de diciembre de 2022).

El préstamo constituido en 30 de junio de 2020 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 30 de junio de 2020 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 30 de junio de 2035. Los intereses pagados durante 2023 han sido 3.084 euros (3.593 euros en 2022). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2023 han sido 275 euros (9 euros a 31 de diciembre de 2022).

El préstamo constituido en 5 de marzo de 2021 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 3 de marzo de 2021 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Bankinter, S.A. El préstamo tiene un tipo de interés compuesto de índice de referencia más diferencial. El índice de referencia es el Euríbor a 12 meses, con un mínimo en 0% y un diferencial del 2%. La fecha de vencimiento del préstamo es 5 de marzo de 2036. Los intereses pagados durante 2023 han sido 15.240 euros (6.990 euros en 2022). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2023 han sido 1.276 euros (489 euros a 31 de diciembre de 2022).

El 2 de septiembre de 2021, la Sociedad suscribió una línea de crédito con Bankinter por importe límite de 300.000 euros, con vencimiento a un año y con tipo de interés variable de Euríbor 12 meses (con un mínimo en 0%) más un diferencial de 1,75% sobre el capital dispuesto y un tipo de interés fijo de 0,25% sobre el capital no dispuesto. El 27 de octubre de 2021, la Sociedad amplió el límite de la línea de crédito hasta los 500.000 euros. El 2 de diciembre de 2022, la línea de crédito fue novada cambiando la fecha de vencimiento al 2 de diciembre de 2023, el diferencial al 2,00% y el tipo de interés fijo sobre el capital no dispuesto al 1,00%. El 2 de diciembre de 2023, la línea de crédito ha sido novada de nuevo cambiando la fecha de vencimiento al 2 de febrero de 2024, el diferencial al 2% y el tipo de interés fijo sobre el capital no dispuesto al 1%. Los intereses pagados durante 2023 han sido 17.901 euros (10.582 euros en 2022). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2023 han sido 2.520 euros (1.864 euros a 31 de diciembre de 2022).

El préstamo constituido en 30 de diciembre de 2021 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 30 de diciembre de 2021 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. También, se impone el bloqueo de 62.700 euros en efectivo para asegurar parte de las cuotas a satisfacer en el calendario de amortización del préstamo. Cuando los inmuebles se hubiesen arrendado, este bloqueo quedaría levantado. La fecha de vencimiento del préstamo es 30 de diciembre de 2036. Los intereses pagados durante 2023 han sido 15.352 euros (17.166 euros en 2022). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2023 han sido 1.376 euros (47 euros a 31 de diciembre de 2022).

El préstamo constituido en 23 de febrero de 2022 está garantizado con 5 de los inmuebles adquiridos el 23 de febrero de 2022 (Nota 4 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de

atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 23 de febrero de 2037. Los intereses pagados durante 2023 han sido 3.731 euros (3.271 euros a 31 de diciembre de 2022). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2023 han sido 79 euros (84 euros a 31 de diciembre de 2022).

El 5 de diciembre de 2022, la Sociedad suscribió una línea de crédito con Bankinter por importe límite de 200.000 euros, con vencimiento a tres años y con tipo de interés variable de Euríbor 12 meses (con un mínimo en 0%) más un diferencial de 2,00% sobre el capital dispuesto y un tipo de interés fijo de 1,00% sobre el capital no dispuesto. Los intereses pagados durante 2023 han sido 8.032 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2023 han sido 0 euros (656 euros a 31 de diciembre de 2022).

Con fecha 3 de febrero de 2023 se ha constituido un nuevo préstamo con la entidad financiera Bankinter, S.A. por importe de 290.000 euros, que está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 3 de febrero de 2023 (Nota 4 y Anexo I). El tipo de interés se ha fijado en el 5%. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 3 de febrero de 2038. Los intereses pagados durante 2023 han sido 11.567 euros. Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2023 han sido 1.056 euros.

Con fecha 3 de febrero de 2023 se ha constituido un nuevo préstamo con la entidad financiera Bankinter, S.A. sin garantía hipotecaria por importe de 64.900 euros con un interés nominal del 5%. La fecha de vencimiento del préstamo es 3 de febrero de 2031. Los intereses pagados durante 2023 han sido 3.035 euros. Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2023 han sido 265 euros.

Con fecha 22 de febrero de 2023 se ha constituido un nuevo préstamo con la entidad financiera Unicaja Banco, S.A por importe de 1.065.000 euros que está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 22 de febrero de 2023 (Nota 5 y Anexo I). El tipo de interés se ha fijado en el 6%. El prestamista es Unicaja Banco, S.A. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 22 de febrero de 2038. Los intereses pagados durante 2023 han sido 52.604 euros. Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2023 han sido 1.562 euros.

El 27 de junio de 2023, la Sociedad suscribió una línea de crédito con Bankinter por importe límite de 1.200.000 euros, con vencimiento a tres años y con tipo de interés variable de Euríbor 12 meses (con un mínimo en 0%) más un diferencial de 2,00% sobre el capital dispuesto y un tipo de interés fijo de 1,00% sobre el capital no dispuesto. Los intereses pagados durante 2023 han sido 37.446 euros. Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2023 han sido 0 euros.

Para todos los préstamos constituidos con Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.), se pacta la obligación de la Sociedad de tener los inmuebles asegurados ante ciertos riesgos básicos y usar para el cobro de las rentas de los inmuebles hipotecados cuentas bancarias de esta entidad. No hay obligaciones de cumplir ningún tipo de ratios financieros.

A 31 de diciembre de 2023, a juicio del Consejo de Administración de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

11.4 Deudas por préstamos convertibles

El detalle de los préstamos convertibles a 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

Fecha constitución	Fecha vencimiento	Tipo de interés anual	Importe financiado	Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo	Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del ejercicio	Intereses pagados
				Principal	Principal			
03/11/2023	02/11/2024	Fijo 10,0%	1.200.000	-	1.200.000	18.333	18.333	-
			1.200.000	-	1.200.000	18.333	18.333	-

La comisión de captación de estos préstamos convertibles que se ha pagado a RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U. ha ascendido a 115.800 euros y se encuentra registrada como menor importe de reservas (nota 10).

Los intereses devengados y no satisfechos a la fecha de capitalización serán capitalizados, junto con el principal del Préstamo, o bien amortizados, según se establece en los contratos de préstamo.

El importe del Préstamo, los Intereses y cualquier otro importe que surja del Préstamo se reembolsarán en un solo pago en la Fecha de Vencimiento Final.

La valoración a la que la Sociedad capitalizará el Préstamo más los intereses devengados, será de 14,50 euros por acción (canje).

En la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de noviembre de 2023 se aprobó el cambio en acciones con fecha de conversión del 5 de octubre de 2023 los siguientes préstamos (ver nota 10):

Fecha constitución	Fecha de conversión	Tipo de interés anual	Importe financiado	Principal	Intereses devengados a fecha de conversión 5/10/2023	Intereses convertidos	Intereses no convertidos	Importe total convertido	Importe de capital social convertido	Importe de prima de emisión convertida	Número de acciones
02/06/2023	05/10/2023	Fijo 10,0%	140.000	140.000	4.928	4.913	15	144.913	99.940	44.973	9.994
01/06/2023	05/10/2023	Fijo 10,0%	100.000	100.000	3.528	3.516	12	103.516	71.390	32.126	7.139
01/06/2023	05/10/2023	Fijo 10,0%	2.500.000	2.500.000	88.194	88.192	2	2.588.192	1.784.960	803.232	178.496
08/06/2023	05/10/2023	Fijo 10,0%	20.000	20.000	667	663	4	20.663	14.250	6.413	1.425
16/06/2023	05/10/2023	Fijo 10,0%	100.000	100.000	3.111	3.110	2	103.110	71.110	32.000	7.111
16/06/2023	05/10/2023	Fijo 10,0%	100.000	100.000	3.111	3.110	2	103.110	71.110	32.000	7.111
16/06/2023	05/10/2023	Fijo 10,0%	100.000	100.000	3.111	3.110	2	103.110	71.110	32.000	7.111
16/06/2023	05/10/2023	Fijo 10,0%	100.000	100.000	3.111	3.110	2	103.110	71.110	32.000	7.111
19/06/2023	05/10/2023	Fijo 10,0%	100.000	100.000	3.028	3.023	5	103.023	71.050	31.973	7.105
20/06/2023	05/10/2023	Fijo 10,0%	100.000	100.000	3.000	2.994	7	102.994	71.030	31.964	7.103
26/06/2023	05/10/2023	Fijo 10,0%	500.000	500.000	14.167	14.156	11	514.156	354.590	159.566	35.459
06/07/2023	05/10/2023	Fijo 10,0%	30.000	30.000	767	755	12	30.755	21.210	9.545	2.121
19/07/2023	05/10/2023	Fijo 10,0%	200.000	200.000	4.389	4.378	11	204.378	140.950	63.428	14.095
30/06/2023	05/10/2023	Fijo 10,0%	361.800	361.800	6.633	6.631	3	368.431	254.090	114.341	25.409
30/06/2023	05/10/2023	Fijo 10,0%	326.700	326.700	5.990	5.988	2	332.688	229.440	103.248	22.944
			4.778.500	4.778.500	147.735	147.649	92	4.926.143	3.397.340	1.528.803	339.734

Asimismo, el detalle de los intereses devengados en el periodo comprendido desde la fecha de conversión del 5 de octubre a la celebración de la Junta de Accionistas del 27 de noviembre de 2023 y que están pendientes de pago a cierre del ejercicio del 2023 es el siguiente:

Fecha constitución	Importe financiado	Intereses no convertidos	Intereses devengados del 5/10/23 al 27/11/2023	Interes devengados no cobrados a 31/12/2023
02/06/2023	140.000	15	2.061	2.076
01/06/2023	100.000	12	1.472	1.484
01/06/2023	2.500.000	2	36.806	36.808
08/06/2023	20.000	4	294	298
16/06/2023	100.000	2	1.472	1.474
16/06/2023	100.000	2	1.472	1.474
16/06/2023	100.000	2	1.472	1.474
16/06/2023	100.000	2	1.472	1.474
19/06/2023	100.000	5	1.472	1.477
20/06/2023	100.000	7	1.472	1.479
26/06/2023	500.000	11	7.361	7.372
06/07/2023	30.000	12	442	454
19/07/2023	200.000	11	2.944	2.955
30/06/2023	361.800	3	5.327	5.330
30/06/2023	326.700	2	4.810	4.812
	4.778.500	92	70.349	70.441

11.5 Deudas por contrato de financiación privada

La Sociedad suscribió un contrato de financiación con fecha de 26 de junio de 2023, con la entidad Glencar Investments XXI Designated Activity Company (Prestamista), Izilend Gestión España, S.L.U. (Arranger) y RKS REAL ESTATE SCSp (Garante).

Las condiciones de este contrato son como siguen:

- Importe máximo de principal de 7.000.000 euros. Se ha dispuesto de la totalidad del mismo este en la fecha de suscripción del contrato de financiación.
- La finalidad es adquirir (parcialmente) el 99,93% de las acciones que componen el capital social de la entidad Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. objeto de aceptación del anuncio de opciones de compra publicado por el Acreditado en mercado el 14 de febrero de 2023.
- El tipo de interés aplicable será el 1,10 % mensual.
- El tipo de interés de demora será del 1,75% mensual.
- Los intereses devengados se liquidarán y serán satisfechos trimestralmente.
- Duración de 24 meses, esto es, hasta el 26 de junio de 2025, salvo que se produzca un supuesto de amortización anticipada. Se amortiza íntegramente al vencimiento.
- Garantías: Hipoteca sobre 260 activos + garantía corporativa de RKS.
- No se podrán repartir dividendos hasta que no haya vencido el Crédito y el Acreditado haya satisfecho la Entidad Acreditante cualesquiera importes debidos bajo el mismo adicionales a los que resulten necesarios conforme a la normativa aplicable, sin perjuicio de los repartos conforme a la Ley SOCIMI.

- Todos los costes, gastos e impuestos son asumidos por la Sociedad, con cargo al principal máximo

La situación del préstamo a 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

Fecha constitución	Fecha vencimiento	Tipo de interés anual	Importe financiado	Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo	Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del ejercicio	Intereses pagados
				Principal	Principal			
26/06/2023	26/06/2025	13,20%	7.000.000	6.813.781	-	10.267	650.352	-

Dentro de otros pasivos financieros a al 31 de diciembre de 2023 se encuentran registrados 571.266 euros minorando la deuda por el efecto del coste amortizado y que se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias hasta junio de 2025 de acuerdo con la vida del préstamo. El importe del gasto financiero devengado durante el ejercicio 2023 es de 650.325 euros.

Asimismo, en este contrato de financiación se establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de la Sociedad. Dichos covenants son los siguientes:

- Importe total adeudado respecto de la totalidad de los inmuebles hipotecados por razón de la Garantía inferior al cincuenta por ciento (50%).
- Importe de la deuda de carácter financiera total de la Sociedad y Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. frente al valor total de los inmuebles titularidad de la Sociedad y de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. inferior al cuarenta y cinco por ciento (45%) (LTV). Los administradores de la Sociedad entienden que este covenant tiene que ser cumplido individualmente por cada una de las sociedades anteriormente mencionadas.
- Mantener una ocupación de todas las fincas hipotecadas por razón de la Garantía superior al ochenta por ciento (80%)

A 31 de diciembre de 2023, a juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

Igualmente, a juicio de los administradores de la Sociedad, los ratios mencionados anteriormente se cumplen en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y la previsión es que sean cumplidos en los próximos 12 meses.

11.6 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese en sus obligaciones contractuales de pago con la misma.

Con relación a sus clientes, es política de la Sociedad solicitar una renta mensual como fianza, así como contratar seguros que cubran el posible riesgo de impago con alguno de los inquilinos. El 94,03% de los contratos de arrendamiento vigentes a 31 de diciembre de 2023 tienen cubierto el riesgo de impago mediante una póliza de seguro de impago, contra el 98,0% que lo tenían a 31 de diciembre de 2022 cuyas condiciones son principalmente que la sociedad aseguradora se hace cargo de los gastos de reclamación y de la reclamación judicial, si a ella se llegase, y asegura el cobro de hasta 12 pagos de la renta asegurada con un primer mes de franquicia.

La tasa de mora a 31 de diciembre de 2023 de la cartera de inquilinos tiene un nivel de 7,2% (era de 9,0% a 31 de diciembre de 2022). No obstante, los contratos de alquiler cuentan con un seguro de impago de rentas que cubre 12 meses de rentas, los costes de desahucio (con un máximo de 3.000 euros) y hasta 3.000 euros por vandalización.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería en entidades financieras de reconocido prestigio (véase Nota 9).

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance. El Consejo de Administración realiza una monitorización de las necesidades de caja para un período de 12 meses, sin que a la fecha de cierre del ejercicio ni a la fecha de formulación se hayan puesto de manifiesto situaciones de tensiones de liquidez.

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad ha mitigado el riesgo de tipo de interés contratando financiaciones a tipo fijo. El 76,0% de las financiaciones contratadas con entidades de crédito son de este tipo. El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de las deudas con entidades de crédito emitidas con interés variable y siendo la principal referencia el Euribor. Representa esta clase el 24,0% de la deuda con entidades de crédito.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en Euro, que es su moneda funcional y de presentación.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió durante el ejercicio 2019 al régimen fiscal especial de SOCIMI. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, a distribuir el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que los socios no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs. Sin embargo, esta distribución de resultados, en consonancia con lo requerido por la Ley de SOCIMIs, es política de la Sociedad a tal punto que está incluido en los Estatutos Sociales.

A juicio de los administradores, la Sociedad tiene mitigados los riesgos de no cumplimiento para tributación en el régimen especial de SOCIMIs hasta niveles aceptables.

11.7 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

A 31 de diciembre de 2023 y de 2022, el detalle del epígrafe del balance de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" es:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Acreedores varios	91.111	65.800
Acreedores empresas de grupo y asociadas (Nota 14.4)	234.259	218.198
Anticipos de clientes	7.612	7.621
Total	332.982	291.619

Según la norma de registro y valoración (NRV) 9ª del Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007, los créditos con las Administraciones Públicas no se consideran instrumentos financieros quedando únicamente reflejados en el apartado fiscal de la memoria (nota 13).

12. Ingresos y gastos

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad es el siguiente:

	2023	2022
Prestaciones de servicios	1.781.162	1.127.201
Ingresos por rentas	1.621.577	1.016.964
Ingresos por repercusión de gastos relacionados con el contrato de arrendamiento	159.585	110.237
TOTAL	1.781.162	1.127.201

La totalidad de la cifra de ingresos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y de 2022 ha sido realizado en el territorio nacional.

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

	2023	2022
Gastos de explotación de inmuebles	230.220	58.540
Servicios de profesionales independientes	887.025	620.046
Primas de seguros	85.951	58.033
Servicios bancarios	26.147	12.322
Cuotas de comunidades de propietarios	41.963	41.952
Otros gastos	275.533	291.451
Tributos	91.895	57.630
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	197.897	112.375
TOTAL	1.836.631	1.252.349

El epígrafe "Gastos de explotación de inmuebles" incluye los gastos de reparaciones, mantenimiento y los relacionados con los suministros de los inmuebles.

En el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluyen los honorarios relacionados con los contratos de gestión firmados con RKS AM por importe de 581.358 euros (en comparación, 408.183 euros devengados durante el ejercicio 2022). Los contratos están descritos en las Notas 1.d.

Hay 27.887 euros por pólizas de seguro de hogar en el epígrafe "Primas de seguros" (24.205 euros en el ejercicio 2022). El resto, 58.064 euros, es por pólizas de seguro de impago de rentas (33.060 euros en el ejercicio 2022).

Se incluyen en el epígrafe "Otros gastos" los relacionados con comunicación, gastos de viajes y similar.

En el epígrafe "Tributos" se incluyen los importes de Impuesto sobre Bienes Inmuebles de 2023.

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal por servicios de auditoría de cuentas anuales han ascendido a 20.000 euros y 8.000 euros por la revisión limitada de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2023. (24.500 euros por la auditoría del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 6.000 por la revisión limitada de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2022). Durante el ejercicio 2023 se han devengado 7.000 euros por otros conceptos distintos a la auditoría de cuentas anuales (3.500 euros al 31 de diciembre de 2022).

12.3 Gastos de personal

La Sociedad no tiene personal contratado a su cargo ya que utiliza servicios externos para la gestión de la Sociedad, para el departamento administrativo y para la gestión del arrendamiento de los inmuebles.

12.4 Gastos financieros

Durante el ejercicio 2023 se han devengado 1.130.179 euros por gastos financieros (170.644 euros en 2022), de los que 421.496 euros (94.872 euros 2022) pertenecen a los gastos devengados por los préstamos y pólizas bancarias, 236.416 pertenecen a los gastos devengados por los préstamos convertibles y 472.267 euros a los gastos devengados por el préstamo de financiación alternativa. A su vez, 8.112 euros (2.285 euros en 2022) de intereses de préstamos hipotecarios se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2023 (Nota 11.3). Por otro lado 18.333 euros es el importe pendiente de pago de los intereses del único préstamo convertible vigente a cierre del ejercicio 2023 después de la conversión en acciones de varios préstamos de esta categoría (nota 11.4.), de la financiación alternativa 10.267 (Nota 11.5) y 2.520 euros (12.845 euros en 2022) del epígrafe de gastos financieros corresponden a intereses de las líneas de crédito concedidas por Bankinter S.A..

12.5 Otros resultados

Se incluyen en este epígrafe las indemnizaciones devengadas durante el ejercicio 2023 por los seguros contratados por la Sociedad por importe de 172.820 euros (50.634 euros en 2022).

Adicionalmente, hay 4.706 euros devengados, principalmente, de ingreso por penalizaciones contractuales en resoluciones de contratos de arrendamiento. Estas penalizaciones se devengan cuando el arrendatario incumple ciertas condiciones del contrato de arrendamiento como pueden ser un periodo de preaviso antes de resolver el contrato o un periodo mínimo de vigencia del contrato.

Asimismo, se registra un beneficio por importe de 13.056 euros procedente de la venta de un inmueble (nota 5).

Por último, se ha registrado un beneficio por importe de 106.000 por la actualización del reconocimiento del crédito a cobrar por arras penitenciales (Nota 7.1).

13. Situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos relativos a pasivos fiscales con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2023 y de 2022 es el siguiente:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública por IVA	-	1.053	-	889
Hacienda Pública acreedora IRPF	1.907	15.741	-	5.528
Total	1.907	16.794	-	6.417

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

13.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	(1.024.569)	(340.650)
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	-	(119.406)
Diferencias permanentes	28.358	-
Aumentos	28.358	-
Disminuciones	-	-
Diferencias temporarias	125.197	76.905
Aumentos	125.197	76.905
Disminuciones	-	-
Base imponible fiscal	(871.014)	(383.151)

De acuerdo con la Ley de SOCIMIs, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible.

13.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las presentaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o hayan transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene abierto a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.

13.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021

La información requerida por el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs se detalla a continuación:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

No es de aplicación.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, 15%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No es de aplicación.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

Ver Anexo I.

No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

Todas las inversiones inmobiliarias registradas por la Sociedad se encuentran dentro de este apartado. Ver Anexo I.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

14. Otra información

14.1 Información sobre el cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, los administradores deben comunicar cualquier situación de conflicto, directo e indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se firmaron varios contratos con proveedores esenciales (Notas 1.d y 1.e) en los que podrían darse estas situaciones de conflictos, hecho puesto de manifiesto en los propios contratos para tratar y vigilar durante la vigencia de estos con especial escrupulosidad. Estos contratos se han mantenido vigentes, incluso con alguna modificación, en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Se hace constar:

- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene con Ktesios el Contrato de gestión integral (Nota 1.d); teniendo D. Henry Noel Gallego Grajales una participación del 100% en RKS Asset Management, S.L.U. y siendo su administrador único;
- Que D. Henry Noel Gallego Grajales tiene control efectivo de los votos de RKS Real Estate Société en Commandite Sp ciale, que es el mayor accionista de Ktesios con el 76,8160% de las acciones (Nota 10);
- Que la actividad de RKS Real Estate Société en Commandite Sp ciale, aunque tiene similar estrategia de inversión, es complementaria a la actividad de Ktesios;
- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene suscrito con RKS Real Estate Société en Commandite Sp ciale también un contrato de prestación de servicios fundamentalmente en el ámbito inmobiliario; y también un contrato de prestación de servicios de gestión inmobiliaria.
- Que D. Henry Noel Gallego Grajales, como persona física, tiene una participación en Ktesios del 0,9086%.
- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene una participación en Ktesios del 4,2083%.

14.2 Retribución y otras prestaciones a los administradores y alta dirección

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, se han devengado 97.234 euros, incluyendo la remuneración del Consejero Delegado (45.903 euros en 2022). A 31 de diciembre de 2023, están pendiente de pago 17.551 euros. Además de los importes recibidos indirectamente por la prestación de servicios realizados por RKS AM (Notas 1.d), donde D. Henry Noel Gallego Grajales ostenta una participación mayoritaria.

La Sociedad no tiene concedidos préstamos ni anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido compromiso alguno frente a los administradores en materia de pensiones y seguros de vida o responsabilidad.

De la misma forma, no han existido contratos entre la Sociedad y sus administradores por operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se hayan realizado en condiciones normales.

A 31 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración está compuesto por 4 hombres y 1 mujer (4 hombres y 1 mujer era la composición a 31 de diciembre de 2022).

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no cuenta con empleados, ni ha contado durante ningún momento desde su constitución.

14.3 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no tenía otorgados avales bancarios.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene cargados con garantía hipotecaria todos los inmuebles que posee, excepto los adquiridos el 3 de diciembre de 2020, el 27 de octubre de 2021, el 28 de diciembre de 2021, el 30 de diciembre de 2021, el 2 de marzo de 2022, el 29 de marzo de 2022, el 27 de mayo de 2022 y el 9 de mayo de 2023. También tiene pignoración de las rentas que los inmuebles hipotecados generasen, así como de indemnizaciones de seguros de impago de rentas de estos inmuebles (Nota 11).

14.4 Operaciones con partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Servicios prestados	1.474.393	716.261
- RKS Asset Management, S.L.U.	1.377.159	716.261
- Miembros Consejo de Administración	97.234	-

D. Henry Noel Gallego Grajales, Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado, ha recibido contraprestación por sus labores (nota 14.3).

Los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Deudores varios	87.267	-
- RKS Asset Management, S.L.U.	76.147	-
- RKS Real Estate	1.274	-
- D. Henry Noel Gallego Grajales	9.846	-

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Acreeedores empresas de grupo y asociadas	234.259	218.198
- RKS Asset Management, S.L.U.	4.235	208.011
- Quid Pro Quo Alquiler Seguro Socimi, S.A.	230.024	-
- Otras partes vinculadas	-	10.187

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Otros pasivos financieros	1.200.000	3.072
- RKS Real Estate Nota 11.4	1.200.000	-
- D. Henry Noel Gallego Grajales	-	3.072

Además, en la ampliación de capital habida durante 2023 y en las habidas en 2022 participaron partes vinculadas según el siguiente cuadro (Nota 10):

	Acciones suscritas en ampliaciones de capital			Total acciones suscritas en ampliaciones de capital
	24 de junio de 2022	12 de diciembre de 2022	5 de octubre de 2023	
- RKS Real Estate	324.982	171.429	213.955	710.366
- RKS Asset Management, S.L.U.	3.704	7.858	48.353	59.915
- Luis Martín Guirado	-	500	-	500

14.5 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	37	17
Ratio de operaciones pagadas	37	19
Ratio de operaciones pendientes de pago	28	2
Total pagos realizados	3.033.382	1.679.224
Total pagos pendientes	14.964,36	225.803
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	3.033.382	1.679.224
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	3.302	3.068
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%	100%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	100%	100%

No se ha incluido la información comparativa del ejercicio 2021 en determinados apartados de este cuadro al no estar vigente la Ley 18/2022, de 28 de septiembre cuando se formularon y aprobaron las Cuentas Anuales del ejercicio 2021.

15. Hechos posteriores

El 29 de enero de 2024 la línea de crédito con Bankinter por importe límite de 500.000 euros ha sido novada hasta 29 de marzo de 2024.

Con fecha 23 de octubre de 2023, en el marco de diligencias previas, adoptado por parte del Juzgado de Instrucción nº3 de Pozuelo de Alarcón (Madrid), en un procedimiento ajeno a la Sociedad, ésta se ha visto afectada por una medida cautelar consistente en el bloqueo parcial de determinadas cuentas de la Sociedad, que no afectaron la operativa de la misma. A tal fin, se contrataron los servicios del Despacho González Franco Penalistas, a través de los letrados Rosa Seoane y José Ángel Franco, quienes asumieron la dirección letrada de la Sociedad. A juicio de estos, la medida que afectó a la Sociedad era desproporcionada y carente de lógica jurídica, por lo que se esperaba que la misma fuera alzada tan pronto como el Juzgado instructor tome conocimiento de los escritos de defensa presentados, solicitando el levantamiento de las medidas, sobreseimiento y archivo de la causa. Con fecha 3 de noviembre de 2023, dicho Juzgado, en virtud del principio de la proporcionalidad, acordó estimar los escritos presentados por la defensa letrada de la Sociedad y levantó parcialmente las medidas cautelares que se aplicaron, autorizando, entre otros, los pagos y cobros relativos a la operativa diaria. Finalmente, con fecha 9 de febrero de 2024, dicho Juzgado, acordó mediante auto, el cese total de las medidas cautelares reales que afectaban a la Sociedad.

Con fecha 15 de marzo de 2024 se ha producido la venta de una vivienda y una participación indivisa de un local destinado a garaje. Ambos inmuebles están ubicados en el mismo edificio sito en el término municipal de Mejorada (Toledo). El importe total de venta ha sido de 40.000 euros.

Dado que la voluntad del Consejo de Administración es de promover la fusión por absorción de la Sociedad QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A., las presentes cuentas anuales tienen como objetivo adicional ser consideradas como balance de fusión de cara a iniciar este proceso, así como poder ejecutarlo durante el primer semestre del ejercicio 2024.

A juicio de los Administradores, no se han producido más hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2023 que puedan tener incidencia sobre las presentes cuentas anuales.

Anexo I: Listado de inmuebles propiedad de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A., en atención a las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo Activo	Fecha Adquisición
C/ Canalejas, Nº 4, 1ª-B - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47197	VIVIENDA	04/01/2019
C/ Oriente, Nº 9, 2ª-A - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52327	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, Nº 4, 1ª-A - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47196	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 1-5 - 13005 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52312	GARAJE	01/04/2019
C/ Canalejas, Nº 4, 1ª-C - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47198	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 1-11 - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52318	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 3ª-A - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52330	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, Nº 4, 2ª-C - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47201	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 1ª-B - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52325	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, Nº 4, 3ª-A - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47202	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, Nº 4, Bajo B (Antes Local 1) - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47195	LOCAL	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 1-4 - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52321	TRASTERO	01/04/2019
C/ Canalejas, Nº 4, 3ª-B - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47203	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 1-8 - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52322	TRASTERO	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 1-1 - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52308	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 1-8 - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52315	GARAJE	01/04/2019
C/ Canalejas, Nº 4, 2ª-B - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47200	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, Nº 4, 2ª-A - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47199	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 1-3 - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52320	TRASTERO	01/04/2019
C/ Canalejas, Nº 4, Bajo-A - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47194	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 1-4 - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52311	GARAJE	01/04/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 1º D - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19991	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ferrocarril, 1 2ª E - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18013	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 1º G - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19994	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 13 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19967	GARAJE	21/06/2019
C/ Emigrante, 2 2º C - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18030	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ferrocarril, 1 Bº E - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18003	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Emigrante, 2 1º E - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18027	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 1º C - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19990	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ferrocarril, 1, 2ª-C - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18011	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ferrocarril, 1 1º D - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18007	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 1º J - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19997	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 Bajo C - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19981	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, G1 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19955	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 Bajo E - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19983	VIVIENDA	21/06/2019

Direccion	Datos Registro	Fecha Registrad	Tipo Activo	Fecha Adquisicion
C/ Ancha, Ss, 7 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19961	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 14 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19968	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 10 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19964	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 Bajo A - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19979	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 Bajo H - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19986	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 12 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19966	GARAJE	21/06/2019
C/ Emigrante, 2, 2º D - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18031	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ferrocarril, 1 Bº D - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18002	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 1º H - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19995	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 15 13170 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19969	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 8 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19962	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 17 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19972	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 6 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19960	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 5 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19959	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 Bajo I - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19987	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 Bajo G - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19985	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 19 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19974	GARAJE	21/06/2019
C/ Ferrocarril, 1 Aº C - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18016	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Emigrante, 2 1º D - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18026	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ferrocarril, 1 1º C - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18006	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 1º E - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19992	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 11 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19965	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, Garaje 4 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19958	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, G2 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19956	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 16 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19970	GARAJE	21/06/2019
C/ Emigrante, 2 Atº C - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18035	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 1º B - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19989	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Emigrante, 2 2º E - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18032	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 Bajo D - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19982	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 18 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19973	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 Bajo F - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19984	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ferrocarril, Nº 1, 2-D - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18012	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 1º F - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19993	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Castilla La Mancha 69 - 45780 Tembleque (Toledo)	R.P. Lillo	21530	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Castilla La Mancha 73 - 45780 Tembleque (Toledo)	R.P. Lillo	21532	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel 14-16, Esc-2, 1- C - 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	6358	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel 23, 2º F/Q - 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	6346	VIVIENDA	21/06/2019

Dirección	Datos Registro	Única Registral	Tipo Activo	Fecha Adquisición
C/ Clavel 23, Esc-1, Bj- E - 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	6333	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel 14-16, Esc-1, 2-B - 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	6355	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel 23, Esc-1, Bj- A - 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	6329	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso De La Vega 4 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3443	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes 12 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3426	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes 19 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3436	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes, Nº 8 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3091	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes, 11 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3092	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso De La Vega 6 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3444	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso De La Vega Nº 12 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3447	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes 16 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3428	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso De La Vega , Nº 10 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3446	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso De La Vega 2 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3442	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes Nº 20 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3430	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso De La Vega 14 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3448	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso De La Vega 8 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3445	VIVIENDA	21/06/2019
Av. Marques Montemayor, 3, 2ª-C - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4879	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marques Montemayor, 3, 2ª-A - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4877	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marques Montemayor, 5, Bj-B - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4881	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marques Montemayor, 5, 2ª-A - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4889	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marques Montemayor, 3, Bj-C - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4873	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marques Montemayor, 3, 1ª-B - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4875	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marques Montemayor, 3, Bj-B - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4872	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marques Montemayor, 5, 2ª-B - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4890	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marques Montemayor, 3, 2ª-B - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4878	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 2, 2ª-B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22250	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 2, 2ª-A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22249	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 1, 1ª-A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22241	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 2, 1ª-B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22246	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 1, 2ª-A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22243	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 1, 2ª-B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22244	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 2, 1ª. A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22245	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 2, 2ª-D - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22252	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 2, 3ª-B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22254	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71 Portal 2, 1ª-C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22247	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 2, 2ª-C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22251	VIVIENDA	30/09/2019
C/ Ronda Nº 66, Bajo-E - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26202	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda Nº 66, 2ª-C - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26212	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda Nº 66, 1ª-D - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26207	VIVIENDA	28/01/2020

Dirección	Datos Registro	Fecha Registrad	Tipo Activo	Fecha Adquisición
C/ Ronda, Nº 66, Sotano -1 Garaje 03 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26183	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, Nº 66, Sotano -1, Garaje 15 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26195	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, Nº 66, 2ª-A - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26210	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda Nº 66, 2ª-B - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26211	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, Nº 66, Sotano -1, Garaje 05 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26185	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, Nº 66, Sotano -1 Garaje 01 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26181	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, Nº 66 , Sotano -1, Garaje 02 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26182	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, Nº 66 , Sotano -1, Garaje 13 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26193	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, Nº 66, Sotano -1, Garaje 17 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26197	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, Nº 66, Sotano -1, Garaje 12 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26192	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda. Nº 66, Sotano -1, Garaje 11 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26191	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda Nº 66, Bajo-D - 13640 Herencia - (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26201	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, Nº 66, Sotano -1, Garaje 16 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26196	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda Nº 66, 2ª- E - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26214	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda Nº 66, 2ª-F - 13640 Herencia - (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26215	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda Nº 66, 1ª-E - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26208	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda Nº 66, Bj-B - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26199	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es:1 Pl:-1 Pt: Plaza De Garaje 34 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11841	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Esc 8, 1ª-A - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11738	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan, Nº 17, Esc 5, 2ª-B - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11750	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es:1 Pl:-1 Pt: Garaje Numero 42 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11849	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan, Nº 17, Esc 8, 2ª-C - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11757	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es:1 Pl:-1 Pt: Garaje Numero 37 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11844	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan, Nº 17 Esc 8, 1ª-C - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11740	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan, Nº 17 Esc 8, Bajo-B - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11722	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan, Nº 17, Esc 5, 1ª-A - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11732	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17 Es:5 Pl:-1 Trastero Numero 26 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11783	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es: 4 Pl: -1 Trastero Numero 13 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11770	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es:1 Pl:-1 Pt: Garaje Numero 33 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11840	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es:1 Pl:-1 Pt: Garaje Numero 28 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11835	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es:1 Pl:-1 Pt: Garaje Numero 02 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11809	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es: 4 Pl: -1 Trastero Numero 19 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11776	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es: 3 Pl: -1 Trastero Numero 9 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11766	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es: 4 Pl:-1 Trastero Numero 12 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11769	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es:5 Pl:-1 Trastero Numero 22 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11779	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:25 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11832	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Esc 4, Piso Bajo-B - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11714	VIVIENDA	30/06/2020

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo Activo	Fecha Adquisición
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:04 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11811	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Esc 4, Piso 2ª-A - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11747	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Portal 4, Piso Bajo-A - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11713	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:08 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11815	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:06 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11813	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:35 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11842	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T18 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11775	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Esc 4, Piso 2ª-B - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11748	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Esc 4, Piso 1ª-B - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11731	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:21 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11828	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:05 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11812	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T11 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11768	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T20 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11777	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T15 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11772	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T16 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11773	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Esc 4, Piso 1ª-A - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11730	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Esc 2, Piso 2ª-A - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11743	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan, Nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T14 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11771	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:41 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11848	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Esc 3, Piso 1ª-A - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11728	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Esc:3, Piso 2ª-B - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11746	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:27 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11834	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:8, Pl:-1 Pt:T45 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11802	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T17 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11774	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T21 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11778	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:1, 1ª-B - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81328	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:2, Bj-D - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81344	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:1, 2ª-B - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81332	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:1, 3ª-B - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81336	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:1, 1ª-A - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81326	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:1, 4ª-A - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81338	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:2, 2ª-D - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81352	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:1, 3ª-A - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81334	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:2, 1ª-D - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81348	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:2, 4ª-D - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81360	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:1, 4ª-B - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81340	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:2, 3ª-D - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81356	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 14 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1, Plaza 10 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 1ª-B - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3205	VIVIENDA	03/12/2020

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo Activo	Fecha Adquisición
C/ Zarza Nº 6, Es 2, Bj-C - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3201	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 2ª-E - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3219	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2 Es 1, Bj-A - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3195	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, 1ª-C - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3211	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, 2ª-A - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3220	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 19 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 5 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 11 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 2ª-A - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3215	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, 1ª-A - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3209	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2 Garaje Planta -1 Plaza 29 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 17 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 2ª-B - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3216	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, Bj-D - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3202	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2 Garaje Planta -1 Plaza 16 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 2ª-D - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3218	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, 1ª-B - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3210	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 1ª-E - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3208	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, 2ª-B - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3221	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Trastero Planta -1 Puerta 3 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	TRASTERO	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1, Plaza 21 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, Bj-B - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3200	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, 1ª-F - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3214	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, 2ª-F - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3225	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 18 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 4 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2 Garaje Planta -1 Plaza 25 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, 1ª-D - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3212	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 20 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 27 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 1ª-D - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3207	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, Bj-B - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3196	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 2ª-C - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3217	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 15 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 13 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 8 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, Bj-D - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3198	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1, Plaza 12 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, 2ª-E - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3224	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 1 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo Activo	Fecha Adquisición
C/ Zarza Nº 6, Es 2, Bj-A - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3199	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 1ª-A - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3204	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, Bj-C - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3197	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 28 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº2, Garaje Planta -1 Plaza 6 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 3 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 9 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 22 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Trastero Planta -1 Puerta 4 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	TRASTERO	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 2 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 1ªc- 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3206	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Planta 30 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, Bj-E - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3203	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 7- 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, 1ª-E - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26361	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, Bajo B - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26358	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, Bajo A - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26357	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastian Nº 25, 1ª- F - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26359	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, 3ª-D - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26366	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastian Nº 25, Bajo C - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26356	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, 2ª-E - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26364	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastian Nº 25, 3ª-F - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26365	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, 2ª-D - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26363	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, 4ª-E - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26370	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, 3ª-E - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26367	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, 4ª-D - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26369	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastian Nº 25, 4ª-F - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26368	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, 1ª-D - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26360	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastian Nº 25, 2ª-F - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26362	VIVIENDA	05/03/2021
Av. De Valencia Nº 91, Planta 2, Puerta B - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33023	VIVIENDA	27/10/2021
Av. De Valencia Nº 91, Planta 1, Puerta C - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33020	VIVIENDA	27/10/2021
Av. De Valencia Nº 91, Planta 1, Puerta B - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33019	VIVIENDA	27/10/2021
Av. De Valencia Nº 91, Planta 2, Puerta A - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33022	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado Nº 22, Planta 1, Puerta E - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12376	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado Nº 22, Planta 1, Puerta A - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12368	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado Nº 22, Planta Bj, Puerta F - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12366	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado Nº 22, Planta 2, Puerta E - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12390	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado Nº 22, Planta Bj, Puerta E - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12364	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado Nº 22, Planta Bj, Puerta D - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12362	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado Nº 22, Planta 2, Puerta G - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12394	VIVIENDA	27/10/2021

Descripción	Datos Registro	Fecha Registral	Tipo Activo	Fecha Adquisición
C/ Antonio Machado Nº 22, Planta 1, Puerta C - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12372	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto Nº 2, Planta Bj, Puerta 3 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Javea Nº 1	22579	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto Nº 2, Planta Bj, Puerta 1 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Javea Nº 1	22575	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto Nº 2, Planta 2, Puerta 10 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Javea Nº 1	22593	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto Nº 2, Planta 1, Puerta 5 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Javea Nº 1	22583	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto Nº 2, Planta Bj, Puerta E Ó 4 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Javea Nº 1	22581	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto Nº 2, Planta 1, Puerta 6 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Javea Nº 1	22585	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26056	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Planta -1, Plaza 56 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26013	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 5, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26085	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26066	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 4, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26076	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 36 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	25993	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Portal 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26033	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26058	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Planta -1 Plaza 50 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26007	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta G - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26060	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Portal 5, Planta 2, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26089	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 19 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	25976	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26055	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 22 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	25979	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 30 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	25987	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Planta -1, Plaza 55 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26012	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Planta -1, Plaza 41 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	25998	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 4 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	25961	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26054	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 26 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	25983	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Portal 3, Escalera 2, Planta Bajo, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26062	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 28 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	25985	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 27 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	25984	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Planta -1 Plaza 43 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26000	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 2, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26044	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26068	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Portal 1, Planta Bajo, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26024	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 2, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26042	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 4, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26078	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26057	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Planta -1, Plaza 52 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26009	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 15 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	25972	GARAJE	28/12/2021

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo Activo	Fecha Adquisición
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 65 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	26022	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 38 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancon	25995	GARAJE	28/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Bajo, Puerta B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	20388	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta 1, Puerta B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	20390	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta 2, Puerta B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	20393	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta -1, Garaje 1 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	25827	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta 2, Puerta C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	20394	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Bajo A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	20387	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta -1, Garaje 4 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	25830	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta -1, Garaje 2 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	25828	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta -1, Garaje 3 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	25829	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta 2, Puerta A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	20392	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta -1, Garaje 7 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	25833	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta 1, Puerta A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	20389	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta 1, Puerta C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	20391	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta -1, Garaje 6 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	25832	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta -1, Garaje 5 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	25831	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta -1, Garaje 8 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	25834	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 1, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25831	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta Bajo, Puerta D - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25820	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Planta Bajo, Puerta F - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25822	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 3 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25785	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 23 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25805	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 2, Planta 2, Puerta J (Duplex) - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25839	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 4 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25809	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta E - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25827	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 6 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25811	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 19 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25801	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta G - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25829	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 9 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25791	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25833	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 14 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25842	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 21 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25803	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 4 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25786	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 1 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25783	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Bajo, Puerta E - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25821	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta Bajo, Puerta A - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25817	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 2 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25784	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 3 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25808	TRASTERO	30/12/2021

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo Activo	Fecha Adquisición
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 7 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25812	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 2, Planta 2, Puerta H - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25837	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 11 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25816	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 19 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25847	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 22 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25804	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 13 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25795	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta D - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25826	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 8 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25813	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 9 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25814	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 11 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25793	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 13 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25841	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 5 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25787	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 22 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25850	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 6 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25788	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 23 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25851	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Planta Bajo, Puerta C - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25819	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 12 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25840	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 1, Planta 1, Puerta A - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25823	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta F - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25828	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 2, Planta 02, Puerta I - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25838	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 10 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25792	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 1 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25806	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 5 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25810	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 1, Planta 1, Puerta C - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25825	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 2 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25807	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 12 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25794	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 2, Planta 2, Puerta G - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25836	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 14 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25796	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 8 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25790	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 10 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25815	TRASTERO	30/12/2021
C/ Doña Jimena, Nº 4, 3ª-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8668	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, Nº 4, 1ª-A - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8665	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, Nº 4, 2ª-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8666	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, Nº 4, Bj-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8662	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, Nº 4, Bj-A - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8663	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, Nº 6, Bj-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8670	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, Nº 4, Portal 4, 1ª-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8664	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, Nº 4, 2ª-A - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8667	VIVIENDA	23/02/2022
C/ 220, 1g - G17 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19599	GARAJE	02/03/2022

Dirección	Fecha Registro	Finca Registral	Tipo Activo	Fecha Adquisición
C/ Malaga 22 - Pta 12 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19593	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Jaen 1a - Pta 2 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19583	VIVIENDA	02/03/2022
C/ 220 G1 - Pta 1 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19582	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Jaen 3a - Pta 4 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19585	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Malaga 18 - Pta 14 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19595	VIVIENDA	02/03/2022
C/ 220, 1g - G16 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19598	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1g - G15 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19597	GARAJE	02/03/2022
C/ Jaen 7 - Pta 8 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19589	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Malaga 26 - Pta 10 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19591	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Malaga 24 - Pta 11 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19592	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Jaen 5a - Pta 6 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19587	VIVIENDA	02/03/2022
C/ 220, 1g - G14 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19596	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1g - G20 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19602	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1g - G21 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19603	GARAJE	02/03/2022
C/ Jaen 1b - Pta 3 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19584	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Malaga 28 - Pta 9 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19590	VIVIENDA	02/03/2022
C/ 220, 1g - G19 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19601	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1g - G18 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19600	GARAJE	02/03/2022
C/ Jaen 3b - Pta 5 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19586	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 1ª-17 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9881	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 1ª-29 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9893	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, Bajo-13 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9877	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, Bajo-7 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9871	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 1ª-18 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9882	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, Bajo-9 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9873	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 1ª-23 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9887	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, Bajo-11 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9875	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 2ª-38 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9902	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, Bajo-3 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9867	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, Bajo-6 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9870	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 2ª-35 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9899	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 1ª-20 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9884	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, Bajo-1 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9865	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 1ª-22 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9886	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, Bajo-4 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9868	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 2ª Atico-41 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9905	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 2ª Atico-44 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9908	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 1ª-21 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9885	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, Bajo-12 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9876	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, Bajo-5 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9869	VIVIENDA	29/03/2022

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo Activo	Fecha Adquisición
C/ Les Marjals, Nº 3, 1ª-27 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9891	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 1ª-26 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9890	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 2ª-36 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9900	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 2º Atico-34 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9898	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 2ª-32 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9896	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, Bajo-15 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9879	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 1ª-25 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9889	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 1ª-30 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9894	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, Bajo-8 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9872	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 2º Atico-43 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9907	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 2º Atico-39 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9903	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 1ª-19 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9883	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 2º Atico-40 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9904	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 2ª-37 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9901	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 2º Atico-42 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9906	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 2ª-45 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9909	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, Bajo-14 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9878	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, Nº 3, 1ª-24 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9888	VIVIENDA	29/03/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Y Trastero Nº 7 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9718	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Y Trastero Nº 5 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9716	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 11 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9722	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Y Trastero Nº 1 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9712	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 27 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9738	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 10 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9721	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 36 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9747	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 2ª, Puerta D - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9240	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 25 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9736	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 2ª, Puerta L - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9248	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 19 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9730	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 2ª, Puerta G - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9243	VIVIENDA	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 1ª, Puerta A - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9228	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 13 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9724	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Y Trastero Nº 6 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9717	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 2ª, Puerta K - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9247	VIVIENDA	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta Baja, Puerta F - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9225	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 2ª, Puerta C - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9239	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Y Trastero Nº 2 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9713	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 1ª, Puerta E - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9232	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 14 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9725	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 16 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9727	GARAJE	27/05/2022

Dirección	Dato Registro	Finca Registral	Tipo Activo	Fecha Adquisición
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta Baja, Puerta E - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9224	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 1ª, Puerta D - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9231	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 28 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9739	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Y Trastero Nº 4 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9715	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta Baja, Puerta D - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9223	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 30 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9741	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 22 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9733	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 12 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9723	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 1ª, Puerta H - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9235	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 8 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9719	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 2ª, Puerta M - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9249	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Trastero Numero 13 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9755	TRASTERO	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 37 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9748	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta Baja, Puerta C - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9222	VIVIENDA	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 1ª, Puerta I - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9236	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 17 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9728	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 1ª, Puerta B - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9229	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 24 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9735	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 2ª, Puerta I - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9245	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 32 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9743	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 9 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9720	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 1ª, Puerta F - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9233	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 23 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9734	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 2ª, Puerta F - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9242	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Trastero Numero 12 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9754	TRASTERO	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 31 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9742	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 20 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9731	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 15 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9726	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta Baja, Puerta A - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9220	VIVIENDA	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 2ª, Puerta J - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9246	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 2ª, Puerta N - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9250	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Trastero Numero 10 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9752	TRASTERO	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 26 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9737	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta Baja, Puerta B - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9221	VIVIENDA	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta Baja, Puerta G - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9226	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Trastero Numero 11 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9753	TRASTERO	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta Baja, Puerta H - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9227	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 2ª, Puerta E - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9241	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 34 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9745	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 2ª, Puerta A - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9237	VIVIENDA	27/05/2022

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo Activo	Fecha Adquisición
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 18 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9729	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 1º, Puerta C - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9230	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 21 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9732	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 29 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9740	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Y Trastero Nº 3 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9714	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 2ª, Puerta H - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9244	VIVIENDA	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 2ª, Puerta Ñ - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9251	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 39 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9750	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 2ª, Puerta B - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9238	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 38 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9749	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Trastero Numero 09 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9751	TRASTERO	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 33 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9744	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 35 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9746	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 1º, Puerta G - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9234	VIVIENDA	27/05/2022
C/ Miguel Delibes, Nº 1, Planta Baja, Puerta B - 30620 Fortuna (Murcia)	R.P. Cieza Nº 2	17309	VIVIENDA	03/02/2023
C/ Miguel Delibes, Nº 1, Planta Sotano 3, Garaje 7 - 30620 Fortuna (Murcia)	R.P. Cieza Nº 2	17307/7	GARAJE	03/02/2023
C/ Miguel Delibes, Nº 1, Planta Sotano 3, Garaje 8 - 30620 Fortuna (Murcia)	R.P. Cieza Nº 2	17307/8	GARAJE	03/02/2023
C/ Miguel Delibes, Nº 1, Planta Baja, Puerta A - 30620 Fortuna (Murcia)	R.P. Cieza Nº 2	17308	VIVIENDA	03/02/2023
Calle Manila, Nº 11, Planta 1, Puerta E - 30740 San Pedro Del Pinatar (Murcia)	R.P. San Javier Nº 2	31854	VIVIENDA	03/02/2023
Calle Manila, Nº 11, Planta Baja, Puerta C - 30740 San Pedro Del Pinatar (Murcia)	R.P. San Javier Nº 2	31842	VIVIENDA	03/02/2023
Calle Manila, Nº 11, Planta Baja, Puerta D - 30740 San Pedro Del Pinatar (Murcia)	R.P. San Javier Nº 2	31844	VIVIENDA	03/02/2023
Calle Manila, Nº 11, Planta 2, Puerta C - 30740 San Pedro Del Pinatar (Murcia)	R.P. San Javier Nº 2	31860	VIVIENDA	03/02/2023
Calle Manila, Nº 11, Planta 2, Puerta B - 30740 San Pedro Del Pinatar (Murcia)	R.P. San Javier Nº 2	31828	VIVIENDA	03/02/2023
Cl Santa Maria 5, Planta 2, Puerta B (Vivienda Tipo A) - 45222 Borox (Toledo)	R.P. Illescas Nº 2	5775	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Santa Maria 5, Planta 1, Puerta A (Vivienda Tipo B) - 45222 Borox (Toledo)	R.P. Illescas Nº 2	5773	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Santa Maria 5, Planta 2, Puerta D (Vivienda Tipo D) - 45222 Borox (Toledo)	R.P. Illescas Nº 2	5778	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Santa Maria 5, Planta 1, Puerta B (Vivienda Tipo C) - 45222 Borox (Toledo)	R.P. Illescas Nº 2	5774	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, Garaje 4 - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8125	GARAJE	22/02/2023
Ps Del Prado 33, Garaje 8 - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8129	GARAJE	22/02/2023
Ps Del Prado 33, 1ª-C - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8142	VIVIENDA	22/02/2023
Av. Marques Montemayor 3, 1ª-A - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4874	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, 2ª-D - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8149	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, Garaje 2 - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8123	GARAJE	22/02/2023
Ps Del Prado 33, 1ª-F - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8145	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, 2ª-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8147	VIVIENDA	22/02/2023
Av. Marques Montemayor 5, 1ª-D - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4887	VIVIENDA	22/02/2023
Av. Marques Montemayor 3, 1ª-C - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4876	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, 1ª-E - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8144	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, Garaje 6 - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8127	GARAJE	22/02/2023

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo Activo	Fecha Adquisición
Av. Marques Montemayor 5, Bajo C - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4882	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, Garaje 5 - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8126	GARAJE	22/02/2023
Av. Marques Montemayor 5, 1ª-E - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4888	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, Garaje 1 - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8122	GARAJE	22/02/2023
Av. Marques Montemayor 5, 2ª-C - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4891	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, 1ª-A - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8140	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, Garaje 9 - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8130	GARAJE	22/02/2023
Av. Marques Montemayor 5, 2ª-D - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4892	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, 2ª-C - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8148	VIVIENDA	22/02/2023
Av. Marques Montemayor 3, Bajo A - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4871	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, Garaje 11 - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8132	GARAJE	22/02/2023
Travesía Del Arenal 2, 1ª-8 - 45008 Toledo	R.P. Toledo Nº 1	70035	VIVIENDA	22/02/2023
Travesía Del Arenal 2, 2ª-15 - 45008 Toledo	R.P. Toledo Nº 1	70053	VIVIENDA	22/02/2023
Travesía Del Arenal 2, Bajo-6 - 45008 Toledo	R.P. Toledo Nº 1	70021	VIVIENDA	22/02/2023
Travesía Del Arenal 2, 2ª-8 - 45008 Toledo	R.P. Toledo Nº 1	70046	VIVIENDA	22/02/2023
Travesía Del Arenal 2., 2ª-9 - 45008 Toledo	R.P. Toledo Nº 1	70047	VIVIENDA	22/02/2023
Travesía Del Arenal 2, 2ª-11 - 45008 Toledo	R.P. Toledo Nº 1	70049	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Trastero 3 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20835	TRASTERO	22/02/2023
Cl Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 9 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20817	GARAJE	22/02/2023
Cl Francisco Pizarro 2, 1ª-B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20878	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Francisco Pizarro 4, Bajo-C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20875	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 10 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20818	GARAJE	22/02/2023
Cl Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 6 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20814	GARAJE	22/02/2023
Cl Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Bajo C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20850	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 20 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20828	GARAJE	22/02/2023
Cl Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) 3ª-A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20868	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Sorolla 2, 1ª-C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20860	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 16 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20824	GARAJE	22/02/2023
Cl Francisco Pizarro 4, Bajo-D - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20876	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Francisco Pizarro 4, 2ª-A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20881	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 12 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20820	GARAJE	22/02/2023
Cl Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 21 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20829	GARAJE	22/02/2023
Cl Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 5 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20813	GARAJE	22/02/2023
Cl Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) 1ª-D - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20857	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 13 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20821	GARAJE	22/02/2023
Cl Sorolla 2, 2ª-A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20865	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Trastero 1 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20833	TRASTERO	22/02/2023
Cl Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 17 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20825	GARAJE	22/02/2023
Cl Sorolla 2, Bajo B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20852	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Francisco Pizarro 4, 2ª-D - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20884	VIVIENDA	22/02/2023

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo Activo	Fecha Adquisición
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) 2º-B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20862	VIVIENDA	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) 1º-A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20854	VIVIENDA	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Trastero 9 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20841	TRASTERO	22/02/2023
CI Francisco Pizarro 2, Bajo A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20873	VIVIENDA	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Trastero 8 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20840	TRASTERO	22/02/2023
CI Francisco Pizarro 4, 2º-C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20883	VIVIENDA	22/02/2023
CI Magan 21a, Garaje 4 En -2 - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4115	GARAJE	23/02/2023
CI Ronda 36, 1º-A (En Escritura 2ª) - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4130	VIVIENDA	23/02/2023
CI Magan 21a, 2º-B - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4135	VIVIENDA	23/02/2023
CI Ronda 36, 1º-B - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4131	VIVIENDA	23/02/2023
CI Ronda 36, 1º-D - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4133	VIVIENDA	23/02/2023
CI Magan 21a, Bajo A - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4121	VIVIENDA	23/02/2023
CI Magan Nº 25, Esc 1 -1ºb - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4127	VIVIENDA	23/02/2023
CI Magan 21a, Trastero 3 En -1 - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4116	TRASTERO	23/02/2023
CI Magan 21a, Bajo B - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4122	VIVIENDA	23/02/2023
CI Ronda 36, 1º-C - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4132	VIVIENDA	23/02/2023
CI Magan 21a, Trastero 8 En -2 - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4120	TRASTERO	23/02/2023
CI Magan 25, Esc. 1 1º-A - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4126	VIVIENDA	23/02/2023
CI Magan 21a, 2º-A - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4134	VIVIENDA	23/02/2023
CI Magan 21a, Trastero 4 En -1 - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4117	TRASTERO	23/02/2023
CI Magan 21a, 2º-C - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4136	VIVIENDA	23/02/2023
CI Magan 21a, Trastero 7 En -2 - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4119	TRASTERO	23/02/2023
CI Magan 21a, Trastero 4 En -2 - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4118	TRASTERO	23/02/2023
CI Magan 21a, Garaje 3 En -2 - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4114	GARAJE	23/02/2023
CI Ronda 36, Bajo-A (En Escritura 1ª-A) - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4124	VIVIENDA	23/02/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 13 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16940	TRASTERO	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 11 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16891	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 2 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16910	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso -1, Trastero 7 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16934	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 10 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16937	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 1 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16909	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 19 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16946	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 16 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16943	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 9 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16936	TRASTERO	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 7 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16887	TRASTERO	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso 1º, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16902	VIVIENDA	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 3 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16911	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso 2º, Puerta C - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16959	VIVIENDA	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso 1º, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16950	VIVIENDA	09/05/2023

Dirección	Datos Registro	Finco Registral	Tipo Activo	Fecha Adquisición
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 6 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16933	TRASTERO	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Plaza Aparcamiento 5 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16896	GARAJE	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Plaza Aparcamiento 6 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16897	GARAJE	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 18 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16926	GARAJE	09/05/2023
Cl Jarales Nº 6, Piso 2º, Puerta F - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16962	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Jarales Nº 6, Piso 2º, Puerta E - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16961	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Moral Nº 45, Piso 1º, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16956	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 4 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16912	GARAJE	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 11 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16938	TRASTERO	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Piso 2º, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16905	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 6 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16915	GARAJE	09/05/2023
Cl Jarales Nº 6, Piso Bajo, Puerta B - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16949	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 5 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16885	TRASTERO	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 16 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16924	GARAJE	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 10 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16890	TRASTERO	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Plaza Aparcamiento 2 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16893	GARAJE	09/05/2023
Cl Jarales Nº 6, Piso 3º, Puerta C - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16966	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Moral Nº 45, Piso 2º, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16963	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Moral Nº 45, Piso 3º, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16967	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Piso-1, Trastero 8 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16888	TRASTERO	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Plaza Aparcamiento 1 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16892	GARAJE	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 20 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16947	TRASTERO	09/05/2023
Cl Jarales Nº 6, Piso 2º, Puerta B - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16958	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Plaza Aparcamiento 7 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16898	GARAJE	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 6 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16886	TRASTERO	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 5 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16913	GARAJE	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 17 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16944	TRASTERO	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 9 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16917	GARAJE	09/05/2023
Cl Jarales Nº 6, Piso 1º, Puerta D - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16953	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Jarales Nº 6, Piso 2º, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16957	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 15 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16942	TRASTERO	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Piso Bajo, Local - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16899	LOCAL	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 2 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16882	TRASTERO	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 10 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16918	GARAJE	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 2 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16929	TRASTERO	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 12 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16920	GARAJE	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 14 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16941	TRASTERO	09/05/2023

Ubicación	Datos Registro	Única Registrat	Tipo Activo	Fecha Adquisición
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 1 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16928	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso 1º, Puerta C - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16952	VIVIENDA	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 8 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16935	TRASTERO	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Plaza Aparcamiento 4 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16895	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso 3º, Puerta B - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16965	VIVIENDA	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 3 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16930	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso 1º, Puerta F - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16955	VIVIENDA	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso 2º, Puerta D - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16960	VIVIENDA	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso 1º, Puerta B - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16951	VIVIENDA	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 3 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16883	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 19 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16927	GARAJE	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Plaza Aparcamiento 3 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16894	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso 1º, Puerta E - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16954	VIVIENDA	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 4 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16884	TRASTERO	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso 1º, Puerta C - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16903	VIVIENDA	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 18 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16945	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 17 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16925	GARAJE	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso 2º, Puerta B - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16904	VIVIENDA	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso Bajo, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16900	VIVIENDA	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso 2º, Puerta C - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16906	VIVIENDA	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 14 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16922	GARAJE	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso 1º, Puerta B - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16901	VIVIENDA	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso 3º, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16964	VIVIENDA	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 9 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16889	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 5 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16932	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 11 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16919	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso Bajo, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16948	VIVIENDA	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 5 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16914	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 13 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16921	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 12 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16939	TRASTERO	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 1 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16881	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 8 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16916	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 4 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16931	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 15 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16923	GARAJE	09/05/2023
Ps Florencia 7, Planta -2 Trastero 33 - 30010 Murcia	R.P. Murcia 2	32061	TRASTERO	09/05/2023
Ps Florencia 7, Planta -2 Garaje 44 - 30010 Murcia	R.P. Murcia 2	31997	GARAJE	09/05/2023
Ps Florencia 7, Planta 1 Puerta Ab - 30010 Murcia	R.P. Murcia 2	32097	VIVIENDA	09/05/2023

Dirección	Datos Registro	Única Registral	Tipo Activo	Fecha Adquisición
Ps Florencia 7, Planta -2 Trastero 45 - 30010 Murcia	R.P. Murcia 2	32085	TRASTERO	09/05/2023
Ps Florencia 7, Planta -2 Garaje 45 - 30010 Murcia	R.P. Murcia 2	31999	GARAJE	09/05/2023
Ps Florencia 7, Planta -2 Trastero 44 - 30010 Murcia	R.P. Murcia 2	32083	TRASTERO	09/05/2023
Ps Florencia 7, Planta -2 Garaje 33 - 30010 Murcia	R.P. Murcia 2	31975	GARAJE	09/05/2023
Ps Florencia 7, Planta 1 Puerta E - 30010 Murcia	R.P. Murcia 2	32105	VIVIENDA	09/05/2023

1. Estructura organizativa y funcionamiento

Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad" o "Ktesios") se constituyó en España el 21 de marzo de 2019 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. La Sociedad comunicó con fecha 25 de septiembre de 2019 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario con efecto retroactivo desde su constitución el 21 de marzo de 2019.

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 24 de noviembre de 2020, se acordó solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad en EURONEXT ACCESS de Lisboa. El día 1 de junio de 2021 fue el primer día en que las acciones de la Sociedad fueron negociadas en dicho sistema multilateral de negociación. El precio de referencia fue establecido en 12,00 euros por acción.

El 30 de marzo de 2023 la Junta General Ordinaria de Accionistas, acordó solicitar el dual Listing de las acciones y, por tanto, la admisión a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad en BME Growth de BME MTF Equity de Madrid. El día 4 de mayo de 2023 fue el primer día en que las acciones de la Sociedad fueron negociadas en dicho sistema multilateral de negociación. El precio de referencia fue establecido en 14,50 euros por acción.

Por último, la Junta General Ordinaria de Accionistas de celebrada el 30 de marzo de 2023, acordó asimismo solicitar la exclusión voluntaria de negociación de las acciones en Euronext Access Lisboa una vez fuera obtenido el listing de las acciones de la Sociedad en BME Growth. Se hace constar expresamente que, en cumplimiento del artículo 44 de los Estatutos Sociales, la solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad en EURONEXT ACCESS LISBOA estuvo respaldada por la totalidad de los accionistas. A tales efectos, el Consejo de Administración del Regulador portugués acordó con fecha 21 de junio de 2023 acceder a la solicitud de la Sociedad para la exclusión voluntaria de cotización de las acciones de Ktesios del mercado multilateral de negociación Euronext Access Lisboa. La fecha de exclusión de Euronext se produjo con fecha 23 de junio de 2023.

La capitalización bursátil de Ktesios a 31 de diciembre de 2023 se situó en 28,5 millones de euros y sus acciones cotizaban a un valor por acción de 15,90 euros, un NAV de 38,9 millones de euros. A 31 de diciembre de 2022 la capitalización bursátil se situaba en 20,09 millones de euros con un NAV de 33,9 millones de euros.

El Consejo de Administración de Ktesios, el cual está compuesto por cinco consejeros, desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas principalmente en los Estatutos Sociales y atendiendo a los principios bien conocidos de buenas prácticas empresariales. El Consejo de Administración es el que ejerce las funciones de supervisión y control de las actividades de la Sociedad, además de todas las competencias de buen gobierno corporativo y el cumplimiento de todos los requisitos legales y regulatorios para mantener la condición de SOCIMI de Ktesios.

2. Evolución y resultado de los negocios

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha completado las siguientes transacciones:

- El 3 de febrero de 2023, la Sociedad formalizó la compra de 9 viviendas, 2 garajes y 5 trasteros en 2 edificios en las localidades de San Pedro del Pinatar y Fortuna, en la provincia de Murcia. El precio total de la operación se compuso de 361.900 euros de compra y 11.782 euros de costes de transacción incluyendo las provisiones de fondos. Todos los inmuebles fueron tasados en las semanas previas siguiendo lo estipulado en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (en adelante, "tasación ECO"), alcanzando un valor de 513.030 euros.

- El 22 de febrero de 2023, la Sociedad formalizó la compra por un total de 52 viviendas, 47 garajes y 29 trasteros en las localidades de Villaseca, Cabañas, Borox, Yuncler, Fuensalida y Azucaica en la provincia de Toledo. El precio total de la operación se compuso de 1.774.052 euros de compra y 36.796 euros de costes de transacción incluyendo las provisiones de fondos. Todos los inmuebles fueron tasados en las semanas previas siguiendo lo estipulado en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (en adelante, "tasación ECO"), alcanzando un valor de 3.200.085 euros. La mayor parte de los inmuebles estaban ya alquilados al momento de la compra y la Sociedad se subrogó en los contratos de arrendamiento vigentes.

- El 9 de mayo de 2023, la Sociedad formalizó la compra de 2 viviendas, 3 garajes y 3 trasteros en un edificio en el Paseo de Florencia, en el municipio de Murcia. El precio total de la operación se compuso de 175.000 euros de compra y 1.688,53 euros de costes de transacción incluyendo las provisiones de fondos.

- El 9 de mayo de 2023, la Sociedad formalizó la compra de 27 viviendas, 26 garajes, 31 trasteros y 1 local comercial en un edificio en la localidad de Campo Real, en la provincia de Madrid. El precio total de la operación se compuso de 1.850.000 euros de precio de adquisición y 51.940,89 euros de costes de transacción incluyendo las provisiones de fondos.

Adicionalmente, durante 2023, la Sociedad vendió el inmueble, sobre el que había una opción de compra, situado en la calle Castilla la Mancha nº 71 en Tembleque (Toledo) por un importe neto de compraventa de 48.339 euros, una vez deducidos los costes de transacción por valor de 961 euros. El valor neto del activo a fecha de venta era de 36.244 euros obteniendo un beneficio de enajenación de 12.094 euros. Simultáneamente, se canceló la carga hipotecaria existente sobre dicho inmueble por importe de 32.707 euros.

- El 2023, será recordado como el año de la gran transformación del mercado inmobiliario español, en el que han confluído infinitos cambios sociales, económicos y legislativos que suponen la mayor alteración del sector en la última década. La recuperación del mercado tras el parón de la pandemia, la nueva política monetaria restrictiva de la eurozona y la entrada en vigor de la primera ley de vivienda hacen de 2023 un año inquietante pero resiliente frente a las adversidades. El impacto en el sector inmobiliario y en el mercado de la vivienda ya es sólido, siendo las diez subidas de tipos de interés, el factor más considerable y a la vez el más agresivo de la historia del Banco Central Europeo.

El mercado del alquiler atraviesa uno de sus momentos más complicados, con un considerable desequilibrio entre demanda y oferta. Nunca el alquiler había tenido una oferta disponible tan reducida como ahora. La aprobación de las legislaciones destinadas a incentivar el alquiler ha resultado en la retirada de propiedades del mercado, exacerbando la escasez de oferta. No obstante, para nuestra estrategia de inversión esto representa una oportunidad de crecimiento y consolidación.

El alquiler será a partir de ahora, la solución habitacional elegida por la mayoría de las familias que no han llegado a tiempo a la compra de vivienda, por lo que el pronóstico del precio del alquiler es con incrementos, incluso, por encima del 5% interanual. Esta situación está causando dos tendencias: la primera es la expulsión del mercado de los inquilinos con rentas más bajas, y la búsqueda de vivienda en zonas periféricas a las grandes urbes donde los precios siguen siendo realmente asequible y en línea con la economía familiar.

La nueva Ley de la Vivienda (Ley 12/2023, de 24 de mayo), que nos ha creado tanta incertidumbre y en muchos casos temor, ha tenido después de sus pocos meses de vida un efecto contrario, siendo su balance en general muy desfavorable. Dado nuestra estrategia en el que somos pioneros desde el sector privado en el acceso a la vivienda digna y asequible, su impacto es residual porque ya venimos aplicando muchos de esos criterios.

A 31 de diciembre de 2023, el importe de las inversiones inmobiliarias ascendía a 19.430.368 euros (15.091.243 euros a 31 de diciembre de 2022). El valor de los inmuebles, según evaluación de experto independiente siguiendo los criterios RICS, es de 42.319.419 euros (32.588.988 euros en 2022).

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 17.971.200 euros (14.573.860 euros a 31 de diciembre de 2022), con una prima de emisión de 4.673.268 euros (3.144.465 euros a 31 de diciembre de 2022).

Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha obtenido nueva financiación bancaria por importe de 2.619.900 euros. 354.900 euros a través de dos préstamos y una línea de crédito por importe límite de 1.200.000 con Bankinter y otro préstamo por importe de 1.065.000 euros con Unicaja (ver nota 11.3 de la memoria de las cuentas anuales). Adicionalmente se han conseguido 7.000.000 euros por contrato de financiación privada con la entidad Glencar Investments XXI Designated Activity Company.

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2023 asciende a 1.781.162 euros (1.127.201 euros en el ejercicio 2022). El resultado del ejercicio 2023 es de 1.024.570 euros de pérdidas (340.650 euros de pérdidas en el ejercicio 2022).

La evolución de la Sociedad pasa por una estrategia basada en:

- Crecimiento futuro mediante la adquisición de nuevos lotes de inmuebles. Estas adquisiciones serán sufragadas con recursos procedentes de ampliaciones de capital y financiaciones hipotecarias.
- Explotación de los inmuebles en alquiler.
- Rotación orgánica de ciertos activos inmobiliarios.

3. Riesgos

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese en sus obligaciones contractuales de pago con la misma.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad tuvo una tasa de impago de alquileres del 7,2% (9,0% en el ejercicio 2022). No obstante, la mayoría de los contratos de arrendamiento de viviendas firmados por la Sociedad están cubiertos con una póliza de seguro de impago de alquiler, que cubre principalmente 12 meses de renta y la defensa jurídica en caso de impago, los costes de desahucio (con un máximo de 3.000 euros) y hasta 3.000 euros por vandalización. Por ello, se está pendiente de recibir varias indemnizaciones de la compañía de seguros de impago de rentas.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería en entidades financieras de reconocido prestigio (véase Nota 9 de la memoria de las cuentas anuales).

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, salvo un total de 62.700 euros por obligaciones vinculadas a una de las financiaciones hipotecarias (mismo importe que a 31 de diciembre de 2022) y a 179.365 euros depositados en una cuenta garante de los requisitos de liquidez exigidos para operar en el sistema multilateral de negociación BME Growth de BME MTF Equity de Madrid.

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad ha mitigado el riesgo de tipo de interés contratando financiaciones a tipo fijo. El 69% de las financiaciones contratadas con entidades de crédito son de este tipo. El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de las deudas con entidades de crédito emitidas con interés variable y siendo la principal referencia el Euribor. Representa esta clase el 31% de la deuda con entidades de crédito.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en euro que es su moneda funcional y de presentación.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se ha acogido durante el ejercicio 2019 al régimen fiscal especial de SOCIMI. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, del 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario", las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, a distribuir el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que los socios no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el órgano de administración que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs. Sin embargo, esta distribución de resultados, en consonancia con lo requerido por la Ley de SOCIMIs, es política de la Sociedad a tal punto que está incluido en los Estatutos Sociales.

En opinión del Consejo de Administración, la Sociedad tiene mitigados los riesgos de no cumplimiento para tributación en el régimen especial de SOCIMIs hasta niveles aceptables.

4. Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado durante el ejercicio actividades de Investigación y Desarrollo.

5. Evolución bursátil

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación Euronext Access de Lisboa. La fecha en que las primeras acciones comenzaron a negociarse en fue el 1 de junio de 2021 y el precio inicial de referencia fue de 12,00 euros por acción.

El precio de la acción a 31 de diciembre de 2023 era de 15,9 euros. A 31 de diciembre de 2022 era de 14.40 euros euros.

6. Acciones propias

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad posee un total de 16.049 acciones en autocartera (12.534 a 31 de diciembre de 2022), lo que representa un 0,89% del capital social total.

7. El equipo de Gestion

La gestión integral de la Sociedad esta delegada en RKS-AM, un servicer especializado y dedicado única y exclusivamente al alquiler residencial. Se compone de un equipo de profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario, financiero, valoración, gestión de activos y mercados de capitales.

8. Periodo medio de pago a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	37	17
Ratio de operaciones pagadas	37	19
Ratio de operaciones pendientes de pago	28	2
Total pagos realizados	3.033.382,20	1.679.224
Total pagos pendientes	14.964,36	225.803
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	3.033.382,20	1.679.224
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	3.302	3.068
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%	100%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	100%	100%

9. Hechos Posteriores

El 29 de enero de 2024 la línea de crédito con Bankinter por importe límite de 500.000 euros ha sido novada hasta 29 de marzo de 2024.

Con fecha 23 de octubre de 2023, en el marco de diligencias previas, adoptado por parte del Juzgado de Instrucción nº3 de Pozuelo de Alarcón (Madrid), en un procedimiento ajeno a la Sociedad, ésta se ha visto afectada por una medida cautelar consistente en el bloqueo parcial de determinadas cuentas de la Sociedad, que no afectaron la operativa de la misma. A tal fin, se contrataron los servicios del Despacho González Franco Penalistas, a través de los letrados Rosa Seoane y José Ángel Franco, quienes asumieron la dirección letrada de la Sociedad. A juicio de estos, la medida que afectó a la Sociedad era desproporcionada y carente de lógica jurídica, por lo que se esperaba que la misma fuera alzada tan pronto como el Juzgado instructor tome conocimiento de los escritos de defensa presentados, solicitando el levantamiento de las medidas, sobreseimiento y archivo de la causa. Con fecha 3 de noviembre de 2023, dicho Juzgado, en virtud del principio de la proporcionalidad, acordó estimar los escritos presentados por la defensa letrada de la Sociedad y levantó parcialmente las medidas cautelares que se aplicaron, autorizando, entre otros, los pagos y cobros relativos a la operativa diaria. Finalmente, con fecha 9 de febrero de 2024, dicho Juzgado, acordó mediante auto, el cese total de las medidas cautelares reales que afectaban a la Sociedad.

Con fecha 15 de marzo de 2024 se ha producido la venta de una vivienda y una participación indivisa de un local destinado a garaje. Ambos inmuebles están ubicados en el mismo edificio sito en el término municipal de Mejorada (Toledo). El importe por importe total de venta ha sido desde 40.000 euros.

Dado que la voluntad del Consejo de Administración es de promover la fusión por absorción de la Sociedad QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A., las presentes cuentas anuales tienen como objetivo adicional ser consideradas como balance de fusión de cara a iniciar este proceso, así como poder ejecutarlo durante el primer semestre del ejercicio 2024.

A juicio de los Administradores, no se han producido más hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2023 que puedan tener incidencia sobre las presentes cuentas anuales.

10. Perspectivas para el ejercicio 2024

El mercado inmobiliario sigue con las mismas deficiencias debido a la falta de oferta por lo que sigue existiendo presión de precios al alza que se tratan de contener con la Nueva Ley de Viviendas y desde KTESIOS por la tipología de nuestro activo nos encontramos optimistas en cuanto a la evolución de nuestra cartera debido a la tipología y ubicación de esta, no encontrándose ninguna de las denominadas tensionadas por la ley. Seguiremos con nuestra senda de crecimiento orgánico a través de nuestras ampliaciones de capital y crecimiento inorgánico como hemos realizado en el 2023.

En el año 2024 realizaremos una política de optimización de costes en la gestión e impulsaremos el plan de rotación de activos ya que bajo la ley SOCIMI gran parte de los activos cumple lo requisitos para ser vendidos.

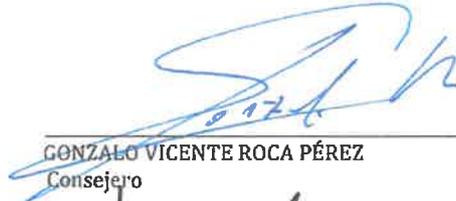
El 19 de marzo de 2024, el Consejo de Administración de KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A., y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria), junto con el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, que se constituyen mediante los documentos que se adjuntan a este escrito.



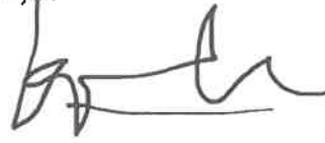
HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES
Presidente del Consejo de Administración



RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U.
P.P. LUIS MARTÍN GUIRADO
Consejero



GONZALO VICENTE ROCA PÉREZ
Consejero



IGNACIO FERNÁNDEZ GALVÁN
Consejero

CARME HORTALÁ VALLVE
Consejera

De conformidad con el artículo 37.2 del Código de Comercio, la Consejera Carme Hortalà Vallve manifiesta la imposibilidad de firmar al encontrarse de viaje.



ANEXO: DOCUMENTACIÓN FUSIÓN

ANNEX: MERGE DOCUMENTATION



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

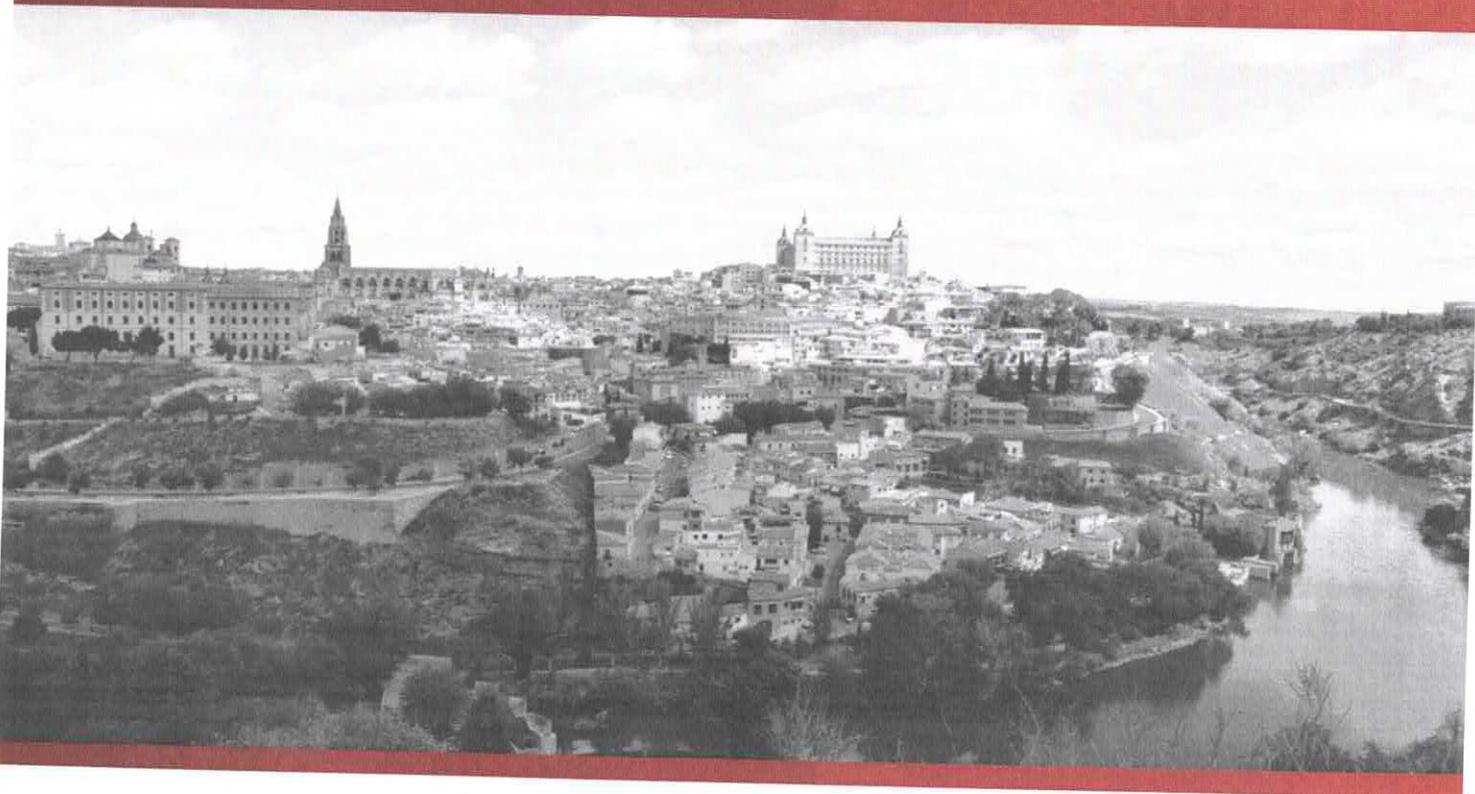
PROYECTO DE FUSIÓN



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 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
Total		76,82%	

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
Total		5,12%	

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 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

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

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

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 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)

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

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

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 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 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/2023/06/05536_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 documento 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.

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 CARME HORTALA (R:
HORTALA (R: A62132352)
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

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



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 sociedades¹, 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.

¹ 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 sociedades², 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

² 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	
ACTIVO NO CORRIENTE		33.083.756	15.115.302	15.115.302	PATRIMONIO NETO			19.907.259	16.176.338	16.176.338	
Inmovilizado intangible		777	1.358	1.358	FONDOS PROPIOS	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)	
					PASIVO NO CORRIENTE			11.842.800	3.356.218	3.356.218	
ACTIVO CORRIENTE		1.586.434	5.739.463	5.739.463	PASIVO NO CORRIENTE			11.842.800	3.356.218	3.356.218	
Existencias	8	53.398	35.510	35.510	Deudas a largo plazo			5.332.915	3.296.338	3.296.338	
Anticipos a proveedores		53.398	35.510	35.510	Deuda con entidades de crédito	11.3		6.509.885	59.880	59.880	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		845.170	722.632	722.632	Otros pasivos financieros l/p	11					
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	6.548	17.235	17.235	PASIVO CORRIENTE			2.920.131	1.322.210	1.322.210	
Deudores varios	7	836.715	705.397	705.397	Existencias						
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	1.907	-	-	Anticipos a proveedores						
Inversiones en empresas del grupo c/p	7	87.267	-	-	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar						
Inversiones financieras a corto plazo	7	53.952	52.130	52.130	Deudas con entidades de crédito	11.3					
Otros activos financieros c/p		53.952	52.130	52.130	Otros pasivos financieros c/p	11					
Periodificaciones a corto plazo		104.874	120.016	120.016	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11.4, 14.4					
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	441.773	4.809.175	4.809.175	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar						
Tesorería		441.773	4.809.175	4.809.175	Acreeedores varios	11					
					Acreeedores empresas de grupo y asociadas	11, 14.4					
					Otras deudas con las Administraciones Públicas	13					
					Anticipos de clientes	11					
TOTAL ACTIVO		34.670.190	20.854.766	20.854.766	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO			34.670.190	20.854.766	20.854.766	

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