



# KTESIOS SOCIMI

Madrid, 27 de mayo, 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**

Con motivo de la participación de la Sociedad en el Foro Medcap 2024, se adjunta la presentación corporativa que será utilizada en el Discovery Meeting.

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.



# ktesios

**“Primera SOCIMI con impacto social y rentabilidades recurrentes que invierte en zonas non-prime con alquileres asequibles”**



Foro Medcap

Discovery Meeting - 29.05.2024

Promovida y gestionada por RKS-AM

Mayo 2024

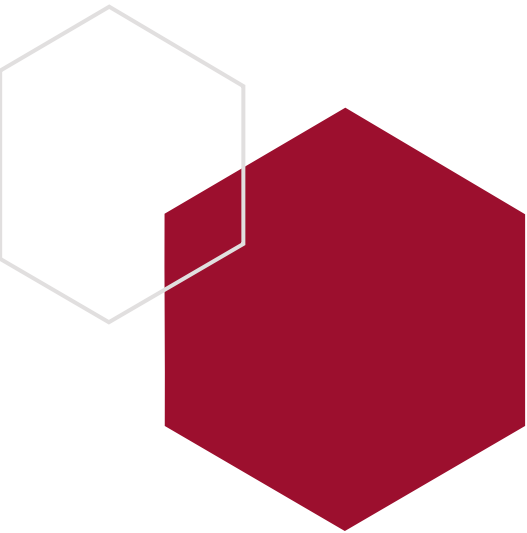


# Sobre Ktesios SOCIMI

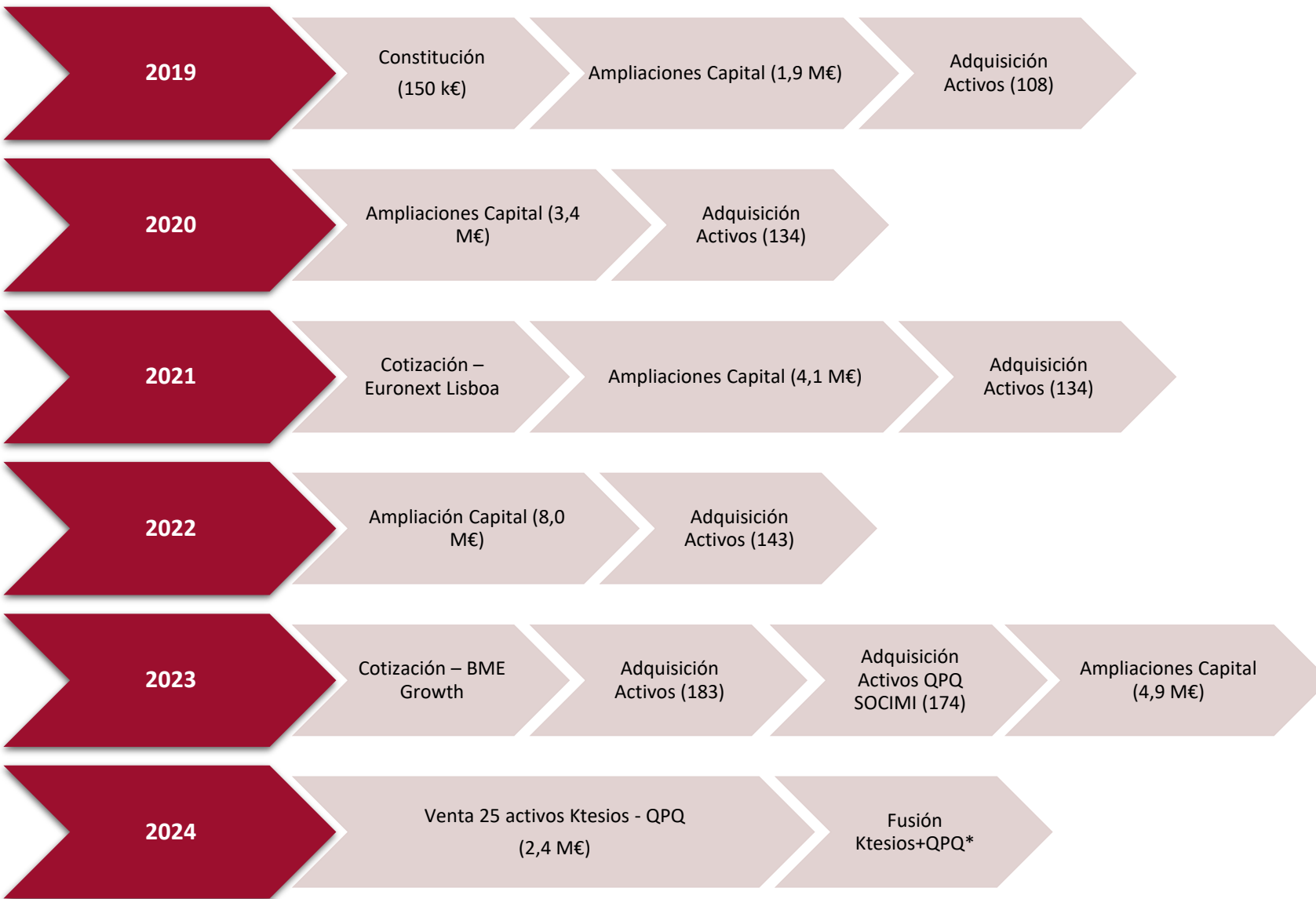
- ☞ SOCIMI residencial de impacto social, con un enfoque patrimonialista y de gestión prudente, orientada a inversores que buscan estabilidad con rentabilidades recurrentes.
- ☞ Ktesios adquiere activos en zona *non prime* con descuentos sustanciales (>40%), que permiten ofertar vivienda asequible y generar mayor rentabilidad para el accionista.
- ☞ Ktesios promueve un modelo de negocio, además de social, sostenible que potencia la economía circular, a través de la reutilización de edificios ya construidos y promoviendo la economía local (proveedores y materiales), que permite la reducción de la huella de carbono.
- ☞ El objetivo de Ktesios es desarrollar una gestión eficiente, transparente y cercana (a través de RKS-AM), que contribuya a profesionalizar y consolidar el sector. Ktesios realizó en 2023 la primera oferta del sector de micro-socimis para la suscripción de opciones sobre las acciones de un competidor (QPQ).

## *“SOCIMI residencial orientada a inversores que buscan estabilidad y retornos recurrentes”*

- 🏠 Ktesios adquiere inmuebles residenciales y los arrienda como vivienda habitual a la clase trabajadora. Con ello genera rentas recurrentes que son la base de aumento de su valor.
- 🏠 Promoviendo un modelo de negocio sostenible que potencia la economía circular, a través de la reutilizando edificios ya construidos y trabando con proveedores locales, permite la reducción de la huella de carbono.
- 🏠 Alta descorrelación sectorial y baja competencia institucional.
- 🏠 Inversión en localidades no prime con una microeconomía favorable.
- 🏠 Activos terminados, con licencia de primera ocupación que permitan bonificaciones régimen SOCIMI (95% del ITP).
- 🏠 Activos concentrados en una misma localización que permiten la optimización de la gestión y de los recursos.



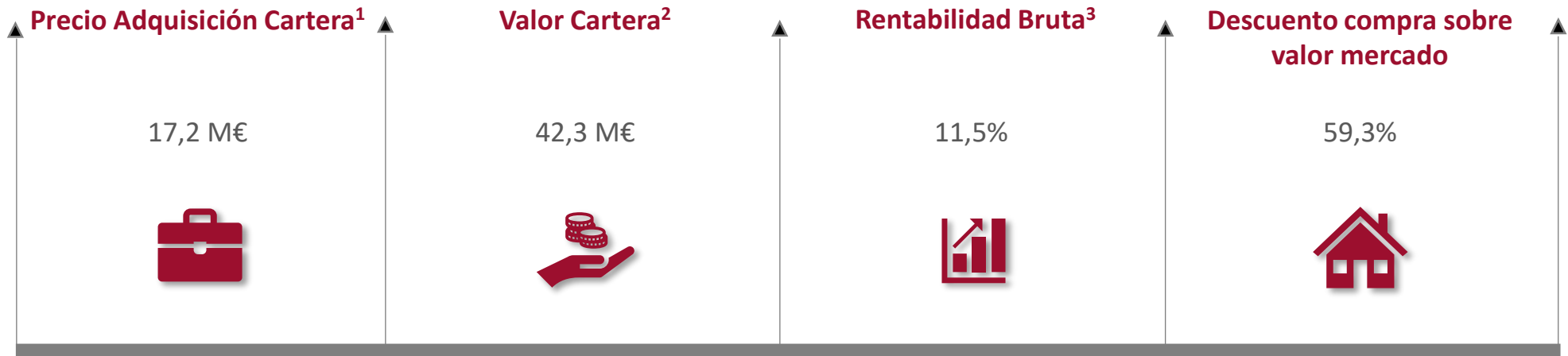
# Hitos



- ✓ Rating ESG (impacto social): 77 sobre 100.
- ✓ Cobertura de GVC Gaesco: muy favorable de COMPRAR.
- ✓ Salida a cotización en BME Growth (España) y exclusión de Euronext Access (Portugal).
- ✓ Nuevas adquisiciones. Compra de 183 activos, alcanzando así los 702 en total.
- ✓ Crecimiento del capital y financiación: Ampliación capital 4,9 M€, 1,2 M€ en préstamos convertibles y 8,2 M€ en financiación.
- ✓ Adquisición de QPQ SOCIMI.

\*Se prevé que se cristalice la fusión en junio de 2024.

# Datos Generales\*



1. Excluye Capex y los costes de transacción.  
2. GAV inmobiliario a 30/04/2024.  
3. Ingresos anualizados del último mes (GR1x12).  
4. BME Growth.

\*Estos datos no incluyen a QPQ SOCIMI, que tiene 151 activos con valor estimado de 18,3 M€ y capitalización de 12,9 M€.



# Ktesios - QPQ Cartera Fusionada\*

➤ **852**  
Activos

➤ **442 €/mes**  
Alquiler medio

➤ **549**  
Viviendas

➤ **3,7 años**  
Duración media  
contratos de alquiler

➤ **52.033**  
Área (m2)

➤ **94%**  
Ratio ocupación

➤ **29,3 M€**  
Coste compra

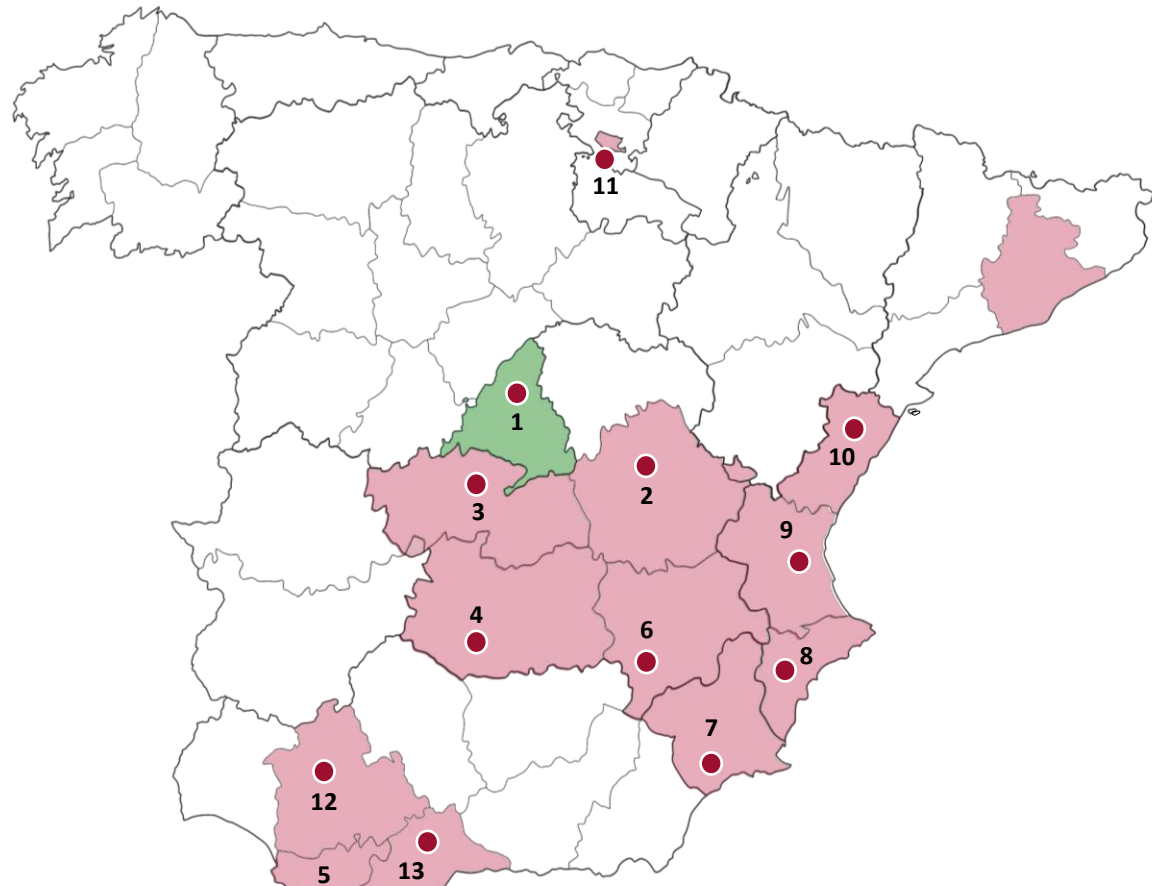
➤ **251 k€**  
Ingresos mensuales

➤ **60,6 M€**  
Valor mercado

➤ **41,5 M€**  
Capitalización

➤ **102 k€**  
Valor medio

➤ **3,5%**  
Morosidad

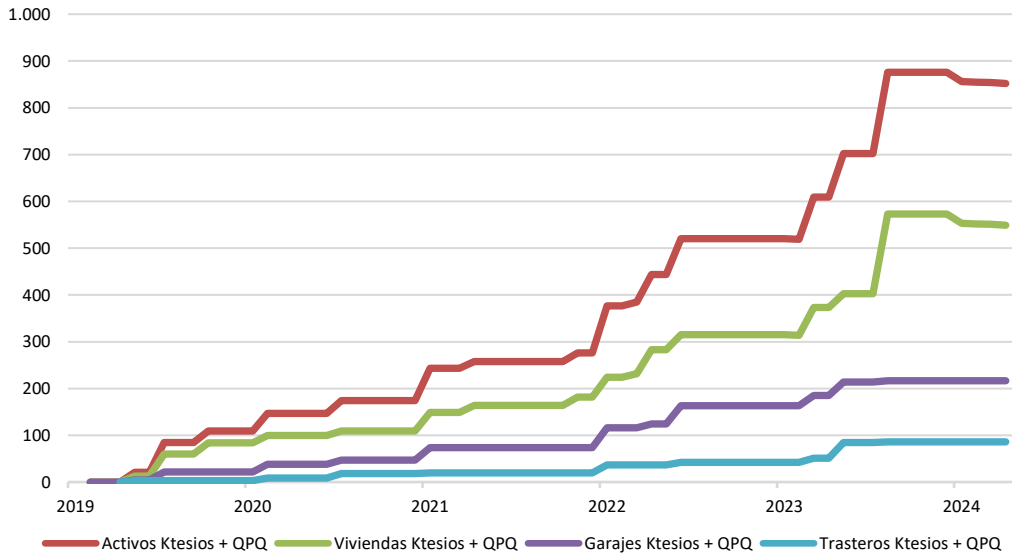


1. Madrid (206)	6. Albacete (4)	11. Álava (2)
2. Cuenca (85)	7. Murcia (32)	12. Sevilla (2)
3. Toledo (326)	8. Alicante (19)	13. Málaga: (3)
4. Ciudad Real (89)	9. Valencia (31)	14. L. Palmas: (2)
5. Cádiz (12)	10. Castellón (39)	

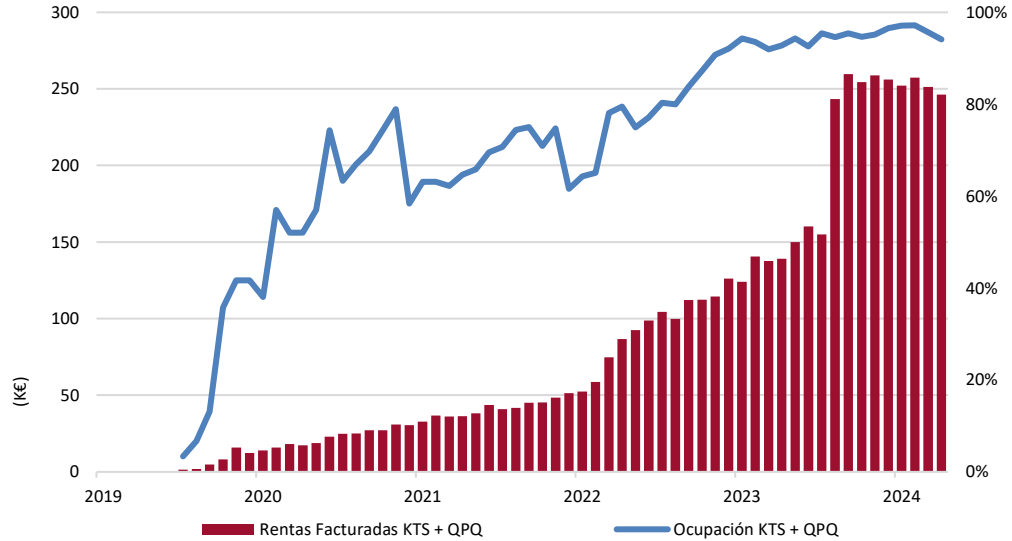
\*Esta información es estimada y representa la fusión entre Ktesios y QPQ. Se prevé que se cristalice la fusión en 1S 2024.

# Evolución Cartera Fusión Ktesios – QPQ\*

Evolución de los Activos



Facturación vs Ocupación



Variación 12 Meses

Año	N.º Activos	N.º Contratos	Ocupación	Facturación <sup>1</sup>
2023	702	374	94%	1,4 M€
2024	852	519	94%	2,7 M€

1. Últimos 12 meses

\*Esta información es estimada y representa la fusión entre Ktesios y QPQ. Se prevé que se cristalice la fusión en 1S 2024.





# Cartera Fusión Ktesios-QPQ\*

## Ktesios SOCIMI

Provincia	Cartera (%)	Precio Compra (k€)	Valor Mercado (k€)	Ocupación (%)	Viviendas	Total Activos
Toledo	45,3	5.658	16.187	95,1	184	325
Ciudad Real	13,2	1.824	4.676	92,5	53	89
Castellón	9,7	2.400	4.153	100	39	39
Cuenca	8,5	1.698	3.846	97,1	34	85
Madrid	7,0	1.850	3.749	100	28	85
Murcia	6,0	877	2.622	86,4	22	28
Alicante	3,5	694	1.810	92,9	14	14
Cádiz	3,0	730	1.844	83,3	12	12
Valencia	3,0	1.349	3.027	100	12	20
Albacete	1,0	160	401,5	100	4	4
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>17.231</b>	<b>42.319</b>	<b>95,0</b>	<b>402</b>	<b>701</b>

## QPQ SOCIMI

Provincia	Cartera (%)	Precio Compra (k€)	Valor Mercado (k€)	Ocupación (%)	Viviendas	Total Activos
Madrid	80,3	10.292	15.118	93,2	118	121
Valencia	7,5	706	1.061	90,9	11	11
Alicante	3,4	292	497	100	5	5
Málaga	2,0	202	296	66,7	3	3
Murcia	2,0	156	264	100	3	4
Álava	1,4	164	266	100	2	2
Las Palmas	1,4	123	158	100	2	2
Sevilla	1,4	208	314	100	2	2
Toledo	0,7	50	88	100	1	1
Cáceres	0,7	50	75	100	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>12.088</b>	<b>18.299</b>	<b>93,2</b>	<b>147</b>	<b>151</b>

\*Esta información es estimada y representa la fusión entre Ktesios y QPQ. Se prevé que se cristalice la fusión en 1S 2024.

# Análisis de la Acción

Producto	SOCIMI Residencial
Inicio Actividad	Marzo 2019
ISIN	ES0105536009
N.º Acciones	1.797.120
N.º Accionistas	85
Ticker	YKTS
Mercado	BME Growth

## Estructura Accionarial<sup>1</sup>

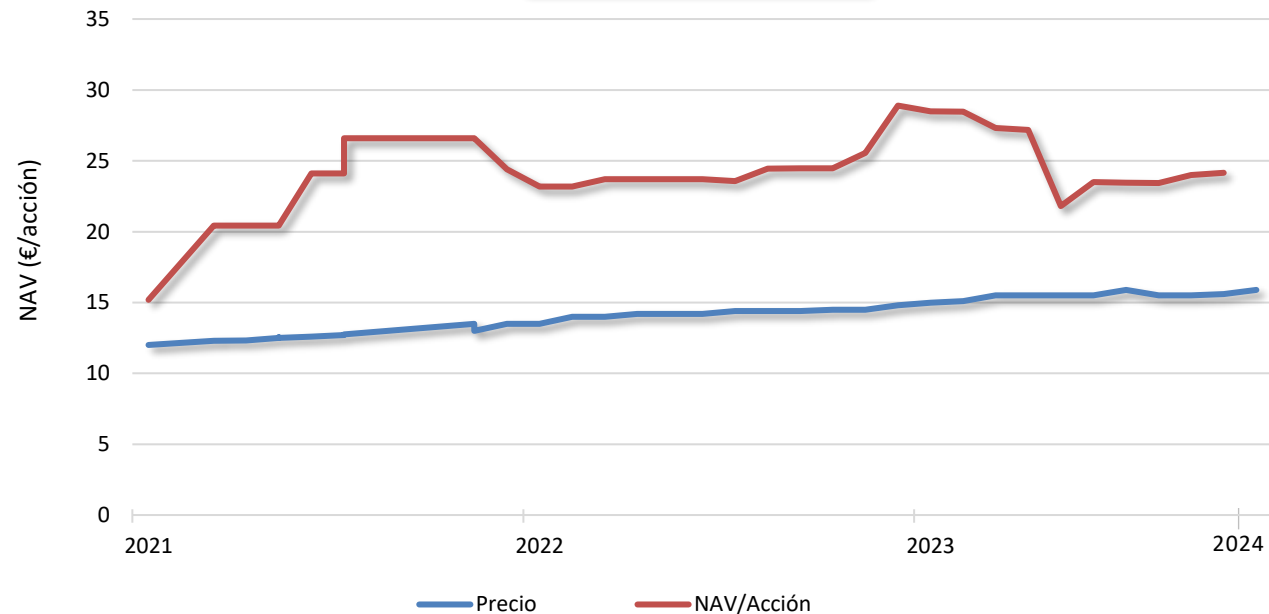
Fondo RKS RE	77,2%
Free Float	16,9%
Grupo RKS	4,9%
Autocartera	1,0%

## Valoración GVC Gaesco<sup>1</sup>

- ✓ Recomendación: **COMPRAR.**
- ✓ Precio objetivo: **18,80€/acción.**
- ✓ Etiqueta: **ESG Focus Inside.**

1. Estos datos no incluyen a QPQ SOCIMI, que tiene 151 activos con valor estimado de 18,3 M€ y capitalización de 13 M€.

**VER  
COTIZACIÓN**



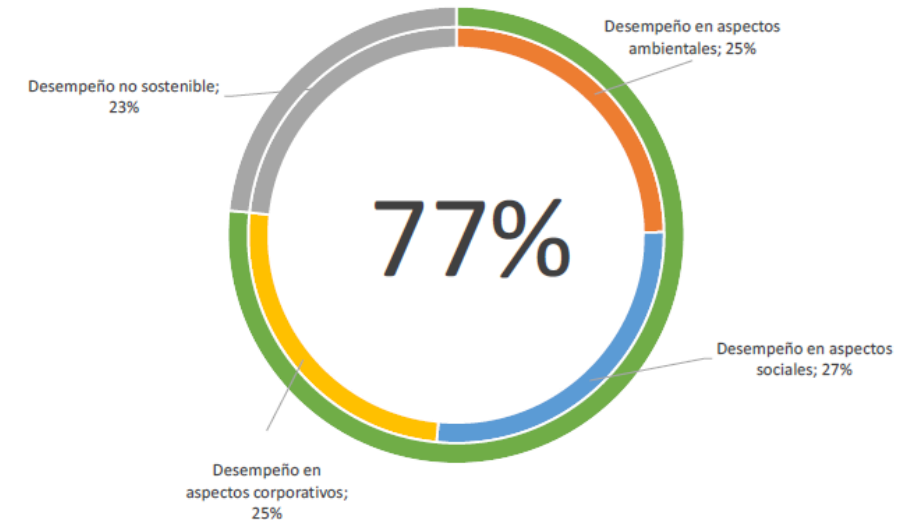
Precio Actual: **15,90 €/acción.**

- Revalorización: **32,5%.**
- Capitalización<sup>1</sup>: **28,5 M€.**

# Inversión con Impacto Social

*La huella de sostenibilidad de Ktesios se ha basado en varios pilares fundamentales que se centran en el beneficio social y el desarrollo económico de las zonas no privilegiadas, convirtiéndose en pionera en ESG considerando un alto desempeño en sostenibilidad respecto al sector.*

- 1. Una empresa que nace con un enfoque social:** Estrategia empresarial enfocada a proporcionar vivienda asequible y de alta calidad a la clase trabajadora española. Un aspecto clave es que los alquileres que ofrece la compañía son, de media, un 73% inferiores a la media nacional o un 62% inferiores a los alquileres de las provincias donde opera.
- 2. Experiencia en la gestión de Poblaciones Diversas con Soluciones Flexibles:** Capacidad de adaptación a situaciones desafiantes y su compromiso de brindar soluciones habitacionales adecuadas para una amplia gama de inquilinos. Promoción de la diversidad, incluyendo inquilinos de todas las procedencias, independientemente de su origen, género, orientación sexual, discapacidad o cualquier otra característica.
- 3. Promoción de un modelo de negocio sostenible:** Ktesios ha incursionado en el desarrollo de una estrategia de sostenibilidad sólida y alineada con su modelo de negocio. Esto incluye la creación de un mapa de ruta para la identificación de riesgos y oportunidades en temas medioambientales, su transición hacia una economía *net zero*, y la necesidad de medición de su impacto social en sus inquilinos y las comunidades donde invierte.



*Desempeño Sostenible Relativo: Alto*

# 10 Razones para Invertir

- 1 Gran potencial de revaloración de la acción y reparto de dividendo periódico.
- 2 Fuerte creación de valor en la adquisición de activos.
- 3 Inversión descorrelacionada del propio inmobiliario y de los mercados financieros.
- 4 Retornos altos, estables y recurrentes.
- 5 Inversión ESG que ofrece vivienda asequible.
- 6 Estrategia de inversión única sin competencia institucional.
- 7 Perspectivas de crecimiento positivas.
- 8 Equipo gestor con *track record* demostrado.
- 9 Equilibrio sólido, apalancamiento moderado y una sólida posición de caja.
- 10 Baja morosidad – alineamiento con los inquilinos.

# Datos de Contacto

**Henry Gallego**

CEO

Email: [hgallego@rks-am.com](mailto:hgallego@rks-am.com)

Tel. +34 691 078 928



**Andrés Galindo**

CIO

Email: [agalindo@rks-am.com](mailto:agalindo@rks-am.com)

Tel. +34 666 868 469



**Alberto Ortega**

CFO

Email: [aortega@rks-am.com](mailto:aortega@rks-am.com)

Tel. +34 609 472 115



**Bernhard Schmidt**

Investor Relations

Email: [bschmidt@rks-am.com](mailto:bschmidt@rks-am.com)

Tel. +34 664 323 997



# ktesios



[www.linkedin.com/company/ktesios/](http://www.linkedin.com/company/ktesios/)



<https://ktesios-socimi.es/>



[comunicacion@rks-am.com](mailto:comunicacion@rks-am.com)

Este documento ha sido elaborado por **KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la "Compañía")** con fines puramente informativos. La información contenida en esta presentación no pretende ser exhaustiva ni contener toda la información que un posible comprador de valores de la Compañía pueda desear o requerir al decidir si comprar o no dichos valores y no ha sido verificada por la Compañía o cualquier otra persona. La información contenida en este documento está sujeta a cambios sin previo aviso.

Ni la Compañía, ni sus accionistas, directivos o asesores serán responsables de la exactitud o de la integridad de la información o de las declaraciones incluidas en la presentación cuyo contenido, en ningún caso, podrá ser interpretado como cualquier tipo de representación o de garantía explícita o implícita hecha por la Compañía o cualquier otra persona. Aunque la Compañía ha tomado todas las medidas necesarias para garantizar que la información proporcionada sea lo más precisa y veraz posible en el momento de la presentación, los diversos datos, estimaciones y proyecciones aquí contenidos pueden ser modificados en cualquier momento, ya que dicha información es preliminar. En particular, la información inicial utilizada para calcular el NAV se deriva de cuentas anuales no auditadas y, por lo tanto, podría modificarse.

Ni la información contenida en este documento, ni ninguna otra información que pueda facilitarse a sus destinatarios en el futuro, podrán tomarse como referencia para la formalización de ninguna transacción. La operación a la que se refiere este documento puede verse afectada por disposiciones regulatorias especiales, por lo que dichas implicaciones deben ser objeto de análisis y asesoramiento fiscal, legal y normativo por parte de un experto independiente. La recepción de este documento por parte de su destinatario implica la plena aceptación del contenido de este aviso previo. Del mismo modo, ni la Compañía, ni sus accionistas, directores o asesores serán responsables, en ningún caso (ya sea por negligencia o por cualquier otro motivo), de cualquier pérdida o daño que pueda derivarse del uso de la presentación o de cualquiera de sus contenidos.

La Compañía no asume ningún compromiso de publicar cualquier posible modificación, actualización o corrección de la información, datos o declaraciones contenidas en esta presentación, ya sea debido a cambios en las estrategias u objetivos de la Compañía, debido a eventos imprevisibles o eventos que surjan y afecten las estrategias u objetivos de la Compañía o por cualquier otra razón. La presentación puede contener proyecciones con respecto al negocio, inversiones, condición financiera, resultados operativos, dividendos, estrategia o los planes y objetivos de la Compañía. Por su naturaleza, las proyecciones implican riesgos e incertidumbre, ya que reflejan las expectativas de la Compañía y las estimaciones de eventos y circunstancias futuras que pueden no ser precisas. Existen una serie de factores, entre ellos el desarrollo político, económico y regulatorio de España y de la Unión Europea, que podrían provocar que los resultados reales difieran materialmente de los expresados o de los que están contenidos en esta presentación.

**La información contenida en la presentación no constituye una oferta ni una invitación para comprar o suscribir acciones ni ningún otro valor de la Compañía, y ni la presentación ni ninguna parte de ella servirá, de ningún modo, como fundamento de ningún contrato o compromiso de inversión.**