



## **KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Madrid, a 18 de octubre 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 **17 de octubre de 2024**, ha acordado, entre otros, **convocar** a los señores accionistas a la Junta General Extraordinaria de Accionistas que se celebrará en su domicilio social, sito en Madrid en la calle Sagasta número 15, piso 7º izquierda de Madrid el **22 de noviembre de 2024, a las 17:00 en primera (1ª) convocatoria** y, en caso de no alcanzar el quorum necesario, en el mismo lugar y hora del día **25 de noviembre de 2024 en segunda convocatoria (2ª)**.

Se anexa **copia** de la Convocatoria a la Junta General Extraordinaria 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 EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**

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 Extraordinaria de Accionistas que se celebrará en su domicilio social sito en la calle Sagasta número 15, piso 7º, izquierda de Madrid, el próximo día **22 de noviembre de 2024** a las **17.00** horas en **primera convocatoria** y, en caso de no alcanzar el quorum requerido, en el mismo lugar y hora del día **25 de noviembre de 2024 en segunda convocatoria en segunda convocatoria**, con arreglo al siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

**Primero.-** Actualización de la actividad de la sociedad. Autorización de adquisición de activo esencial.

**Segundo.-** Ampliación de capital por compensación de créditos. Modificación de los Estatutos Sociales. Otorgamiento de poderes especiales.

**Tercero.-** Autorización al Consejo de Administración conforme a lo establecido en el artículo 297. 1 b) LSC para que en los próximos cinco años pueda aumentar el capital social hasta la mitad. Delegación de la facultad para suprimir los derechos de adquisición preferente.

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

**Quinto.-** Ruegos y preguntas.

**Sexto.-** 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.

**CALL TO THE GENERAL AND EXTRAORDINARY SHAREHOLDERS' MEETING**

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 Extraordinary General Shareholders' Meeting to be held at its registered office located at Calle Sagasta number 15, 7<sup>th</sup> floor of Madrid, on **22 November 2024** at **17.00** hours on **first call** and, if the required quorum is not reached, at the same place and time on **25 November 2024** on **second call**, in accordance with the following:

**AGENDA:**

**First.-** Update of the company's activity. Authorization for the acquisition of essential assets.

**Second.-** Capital increase by offsetting credits. Modification of the Corporate Bylaws. Granting of special powers of attorney.

**Third.-** Authorization to the Board of Directors in accordance with Article 297. 1 b) of the LSC to increase the share capital by up to half over the next five years. Delegation of the power to suppress pre-emptive acquisition rights.

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

**Fifth.-** Any other business.

**Sixth.-** 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 <b>convoca</b> mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad (<a href="https://www.ktesios-socimi.es/">https://www.ktesios-socimi.es/</a>) 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 <b>called</b> by means of a notice published on the Company's website (<a href="https://www.ktesios-socimi.es/">https://www.ktesios-socimi.es/</a>), 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 <b>CINCO POR CIENTO (5%)</b> del capital social podrán solicitar que se publique un <b>complemento a la convocatoria</b> 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 <b>CINCO (5) DÍAS</b> siguientes a la publicación de la convocatoria.</p> <p>De igual modo, el <b>Presidente del Consejo</b> de Administración está expresamente facultado para <b>introducir nuevos puntos en el orden</b> 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 <b>FIVE PERCENT (5%)</b> of the share capital may request the publication of a <b>supplement to the call</b> 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 <b>FIVE (5) DAYS</b> following the publication of the notice of call.</p> <p>Likewise, the <b>Chairman of the Board of Directors</b> is expressly empowered to <b>add new items to the agenda</b> 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
<p>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 <b>17 o 20 de noviembre de 2024</b>, según la Junta se celebre en primera o segunda convocatoria, respectivamente.</p>	<p>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 <b>FIVE (5) CALENDAR DAYS</b> prior to the date on which the Meeting is to be held, i.e. no later than <b>17 or 20 of November</b>, 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.</p>

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 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 Extraordinaria, 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 ampliación de capital, 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

#### 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 Extraordinary 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 capital increase, 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

la documentación relativa a la ampliación de capital a aprobar en la Junta convocada, que podrá encontrarse asimismo publicada en la página web corporativa de la sociedad y en el portal de BME.

documentation relating to the capital increase project, which may also be found published on the Company's Corporate website and on BME's website.

#### ASISTENCIA TELEMÁTICA

#### TELEPRESENCE SYSTEMS

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.**

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

#### PROTECTION OF PERSONAL DATA

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 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

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 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

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 eximiendo de cualquier tipo de responsabilidad.

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.

En Madrid a 18 de octubre de 2024.

Maria García Aguado

Secretaria No Consejera del Consejo de Administración

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**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**

**ATTENDANCE, PROXY AND VOTING CARD**

Estimado Accionista,

Por medio de la presente, se le facilita **LA TARJETA DE ASISTENCIA, DELEGACIÓN Y VOTO** de la Junta General Extraordinaria 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 **22 de noviembre de 2024** a las **17.00** horas en **primera convocatoria** y, en caso de no alcanzar el quorum requerido, en el mismo lugar y hora del día **25 de noviembre de 2024 en segunda convocatoria** en **segunda convocatoria**, con arreglo al siguiente:

Dear Shareholder,

You are hereby provided with **THE ATTENDANCE, PROXY AND VOTING CARD** for the Extraordinary 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 **22 November 2024** at **17.00** hours on **first call** and, if the required quorum is not reached, at the same place and time on **25 November 2024** on **second call**, in accordance with the following:

**ORDEN DEL DÍA**

**AGENDA:**

**Primero.-** Actualización de la actividad de la sociedad. Autorización de adquisición de activo esencial.

**First.-** Update of the company's activity. Authorization for the acquisition of essential assets.

**Segundo.-** Ampliación de capital por compensación de créditos. Modificación de los Estatutos Sociales. Otorgamiento de poderes especiales.

**Second.-** Capital increase by offsetting credits. Modification of the Corporate Bylaws. Granting of special powers of attorney.

**Tercero.-** Autorización al Consejo de Administración conforme a lo establecido en el artículo 297. 1 b) LSC para que en los próximos cinco años pueda aumentar el capital social hasta la mitad. Delegación de la facultad para suprimir los derechos de adquisición preferente.

**Third.-** Authorization to the Board of Directors in accordance with Article 297. 1 b) of the LSC to increase the share capital by up to half over the next five years. Delegation of the power to suppress pre-emptive acquisition rights.

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

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

**Quinto.-** Ruegos y preguntas.

**Fifth.-** Any other business.

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

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

Rogamos cumplimente debidamente la siguiente información:

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](mailto: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](mailto: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](mailto: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

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](mailto: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.



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 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.

**EL ACCIONISTA/THE SHAREHOLDER**

**THE SHAREHOLDER**

**Fecha/Date:**

**Date:**

<b>ASISTENCIA A LA JUNTA POR DELEGACIÓN DEL VOTO</b>	<b>ATTENDANCE AT THE MEETING BY PROXY</b>
--	---

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.

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.

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):

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):

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

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

..... , DNI nº .....

..... , 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
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 debatían 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: .

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: .

**EL ACCIONISTA/ THE SHAREHOLDER**

Fecha/Date:

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: .

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: .

<b>VOTO A DISTANCIA</b>	<b>DISTANCE VOTING</b>
-------------------------	------------------------

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
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: .

**EL ACCIONISTA/THE SHAREHOLDER**

**Fecha/Date:**

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.

**THE SHAREHOLDER**

**Date:**

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.



**ANEXO: DOCUMENTACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL  
INFORME Y CERTIFICADO ESPECIAL**

# Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.

Informe especial sobre Aumento de Capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

## INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

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

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe especial sobre la propuesta de aumentar el capital social, mediante la emisión de ciento veintisiete mil ochocientos cuarenta y seis acciones de 10 euros de valor nominal cada una y una prima de emisión de acciones de setecientos tres mil ciento cincuenta y tres euros, por compensación de créditos procedentes de préstamos convertibles, formulado por el Consejo de Administración el 17 de octubre de 2024, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A., los cuales, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

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



David Calzada Criado

17 de octubre de 2024

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2024 Núm. 01/24/13690

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones



**INFORME EMITIDO POR EL CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD "KTESIOS  
REAL ESTATE SOCIMI, S.A."**

(en adelante, la "Sociedad")

**REPORT ISSUED BY THE BOARD OF  
DIRECTORS OF THE COMPANY "KTESIOS REAL  
ESTATE SOCIMI, S.A."**

(hereinafter, the "Company")

**I.- Introducción.**

El presente informe se emite a los efectos de lo dispuesto por el **artículo 301.1 y 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital** (en adelante, será referida como la "LSC"), por el Consejo de Administración de la sociedad mercantil "**KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**", (en adelante, será referida como la "Sociedad").

A petición de los señores accionistas el Órgano de Administración somete a consideración de los accionistas la aprobación de una ampliación de capital por compensación de créditos y, de igual manera se propondrá a la Junta que se estime lo que necesite oportuno respecto a futuros fondeos a través de la vía del 297.1 b) LSC.

**II. Descripción de la propuesta.**

El Consejo de Administración, somete a la consideración de los accionistas la conveniencia de **AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD por Compensación de créditos (Art. 301 LSC)**.

El valor nominal y la prima de emisión serán desembolsados íntegramente mediante la compensación de los créditos. A tener de lo dispuesto en el artículo 304 LSC, **NO** existen derechos de suscripción preferente. Las acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, correspondiendo su llevanza a IBERCLEAR.

El Consejo de Administración plantea esta propuesta al entender que, en la situación actual, conviene al interés societario elevar el capital social para fortalecer su estructura de capital y financiera, así como para mejorar los ratios de recursos propios y reducir el endeudamiento. A la vista del interés mostrado por los acreedores de la Sociedad, el Consejo ha visto confirmada su decisión de proponer a la Junta la compensación de créditos.

**I.- Introduction.**

This report is issued for the purposes of the provisions of **Article 301.1 and 297.1 b)** of the Law on Corporations (hereinafter referred to as the "LSC"), by the Board of Directors of the trading company "**KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**", (hereinafter referred to as the "Company").

At the request of the shareholders, the Board of Directors submits to the shareholders for their consideration the approval of a capital increase by offsetting credits and, likewise, it will be proposed to the General Meeting to consider what it deems appropriate with regard to future funding through 297.1 b) LSC.

**II. Description of the proposal.**

The Board of Directors submits to the consideration of the shareholders the appropriateness of **INCREASING THE SHARE CAPITAL OF THE COMPANY by offsetting credits (Art. 301 LSC)**.

The nominal value and the issue premium will be paid in full by offsetting the credit. In accordance with the provisions of article 304 LSC, there are **NO** pre-emptive subscription rights. The shares will be represented by book entries, which will be held by IBERCLEAR.

The Board of Directors makes this proposal as it believes that, in the current situation, it is in the best interest of the Company to increase the share capital in order to strengthen its capital and financial structure as well as to improve the equity ratios and reduce indebtedness. In view of the interest shown by the Company's creditors, the Board has confirmed its decision to propose to the AGM the offsetting of credits.



Las nuevas acciones emitidas darán derechos políticos y económicos a sus titulares idénticos a los de las acciones ya emitidas. Las nuevas acciones emitidas serán incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

The new shares issued will give the same voting and dividend rights to their holders as the shares already issued. The new shares issued will be listed on the segment of negotiation BME Growth of BME MTF Equity segment.

Existen un total de **TRES (3) préstamos** susceptibles de compensación que se acompañan como **Anexo número 1**. En adelante, serán conjuntamente referidos como los **"Préstamos Convertibles"**. Es esencial destacar que **todos ellos tienen idénticos términos y condiciones y, por tanto, clausulado**. Los **importes de los préstamos y su fecha de otorgamiento** se detallan en el cuadro resumen que se transcribe a continuación **y están recogidos en la Contabilidad de la Sociedad:**

There are a total of **THREE (3) Convertible Loans** which are attached hereto as **Annex 1**. They are hereinafter collectively referred to as the **"Convertible Loans"**. It is essential to **note that all of them have identical terms and conditions and, therefore, clauses**. The **amounts of the loans and the dates** on which they were granted are set out in the summary table below and **are included in the Company's accounts:**

Titular	Fecha Cto.	Fecha Ingreso	Principal
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	03/11/2023	07/11/2023	1.200.000,00
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	01/05/2024	30/04/2024	300.000,00
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	19/09/2024	27/09/2024	350.000,00
		<b>TOTAL:</b>	<b>1.850.000,00</b>

A continuación, se detallan los datos identificativos del acreedor:

The identification details of the creditor is set out below:

- La entidad mercantil **RKS REAL ESTATE, S.C.Sp.**, sociedad constituida y válidamente existente con arreglo a las leyes de Luxemburgo, como Sociedad en Comandita Especial (SCSp) domiciliada en 2C Parc d'Activités, L-8308, Capellen, Luxemburgo, constituida el 2 de marzo de 2016 e inscrita en el Registre de Comercio y Sociedades de Luxemburgo con el número B 204650, titular del N.I.E. N-1181342-E.

- The company **RKS REAL ESTATE, S.C.Sp.**, a company incorporated and validly existing under the laws of Luxembourg, as a Special Limited Partnership (SCSp) with registered office at 2C Parc d'Activités, L-8308, Capellen, Luxembourg, incorporated on 2 March 2016 and registered in the Luxembourg Trade and Companies Register under number B 204650, holder of the N.I.E. N-1181342-E.

Los Préstamos Convertibles han sido suscritos con las siguientes **CONDICIONES:**

The Convertible Loans have been entered into on the following **CONDITIONS:**

- A un tipo de interés del **10,00 % anual**. La fórmula cálculo es  $I = D \times \text{Tipo interés} \times \text{Capital} / 360$ ; siendo D el número de días naturales transcurridos. Los intereses devengados desde la

- At an interest rate of **10.00 % per annum**. The calculation formula is  $I = D \times \text{Interest Rate} \times \text{Principal} / 360$ ; where D is the number of calendar days elapsed. The interest accrued



fecha de los desembolsos de los distintos Préstamos Convertibles se cifran a la fecha de celebración del presente Consejo de Administración en la cantidad total de **131.625 €**, con desglose indicado abajo.

- El valor al que se capitalizará el préstamo más los intereses devengados, de conformidad con lo establecido en la fórmula establecida en el apartado anterior será, de 15,50 euros por acción (canje).

since the date of the disbursements of the various Convertible Loans amounts to the total amount of **131,625 €**, as at the date of this Board of Directors' meeting, with the following breakdown.

- The value at which the loan will be capitalized plus the interest accrued in accordance with the formula established in the previous section shall be 15,50 euros per share (exchange).

Titular	Principal	Intereses devengados	TOTAL
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	1.200.000,00	115.333,33	1.315.333,33
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	300.000,00	14.250,00	314.250,00
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	350.000,00	2.041,67	352.041,67
	<b>1.850.000,00</b>	<b>131.625,00</b>	<b>1.981.625,00</b>

Por tanto, el importe capitalizable asciende a la cantidad de UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO EUROS (1.981.625,00 €).

The amount to be capitalised is therefore ONE MILLION NINE HUNDRED AND EIGHTY-ONE THOUSAND SIX HUNDRED AND TWENTY-FIVE EUROS (1,981,625.00 €).

Los Préstamos Convertibles cumplen con los requisitos de capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, al ser vencidos, líquidos y exigibles, por expresa previsión de la estipulación tercera (3ª) de los contratos de los Préstamos Convertibles que, para mayor facilidad, se transcribe:

The Convertible Loans comply with the requirements for capitalisation of credits established in article 301 of the Capital Companies Act, as they are due, liquid and payable, as expressly provided for in the third (3rd) stipulation of the Convertible Loan agreements which, for ease of reference, is transcribed below:

**"TERCERA.- PLAZO Y VENCIMIENTO.**

**"THIRD.- TERM AND MATURITY.**

El Contrato entrará en vigor en la fecha de firma del mismo y permanecerá en vigor hasta el cumplimiento de **UNO (1)** de los siguientes hitos (en adelante, será referida como la "**Fecha de Vencimiento Final**"):

The Contract shall enter into force on the date of signature of the Contract and shall remain in force until the completion of **ONE (1)** of the following milestones (hereinafter referred to as the "**Final Expiration Date**"):

- A. El presente Contrato será objeto de exposición a la Junta General de Accionistas de la Prestataria, a los efectos de la materialización de una ampliación de capital por, al menos, el importe del Préstamo. En caso de que el Órgano de Administración de Ktesios acordara realizar una ampliación de capital por compensación de créditos, en este caso, las Partes expresamente acuerdan que el Préstamo será en dicho momento líquido, vencido y exigible, hecho

- A. This Agreement shall be submitted to the General Shareholders' Meeting of the Borrower for the purpose of carrying out a capital increase of at least the amount of the Loan. In the event that the Administrative Body of Ktesios agrees to carry out a capital increase by offsetting credits, in this case, the Parties expressly agree that the Loan shall at that time be liquid, due and payable,



que será asumido por la Prestamista como una obligación.

- B. Tras el transcurso de **DOCE (12) MESES** desde la firma del presente Contrato, fecha en que el importe del Préstamo vencerá y será líquido y exigible al Prestatario.”

**Por ello, de conformidad con lo pactado, por medio de la emisión del presente informe de ampliación de capital LA DEUDA DE LOS PRESTAMOS CONVERTIBLES QUEDA DEFINIDA POR TANTO COMO LIQUIDA, VENCIDA Y EXIGIBLE.**

Por todo lo anterior, se propone a los señores accionistas **AUMENTAR** el capital social de la Sociedad por **COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS CONSISTENTES EN PRÉSTAMOS CONVERTIBLES (líquidos, vencidos y exigibles)**, un importe total de **UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL SESISCIENTOS TRECE EUROS (1.981.613,00 €)**, mediante la creación de 127.846 nuevas acciones de **DIEZ EUROS (10,00 €)** de valor nominal cada una de ellas, ambas inclusive, llevando aparejada una prima de emisión de 5,50 € por acción, lo que supone una prima total de 703.153,00 €, lo que supondría un desembolso total por suscripción completa por importe 1.981.613,00 €. Se hace expresamente constar que se reintegrarán adicionalmente el importe de 12 € en efectivo, devengados hasta la fecha del Consejo.

which shall be assumed by the Lender as an obligation.

- B. After **TWELVE (12) MONTHS** have elapsed since the signing of this Agreement, on which date the amount of the Loan shall become due and payable to the Borrower.

**Therefore, in accordance with the agreement, by means of the issuance of this capital increase report, THE DEBT OF THE CONVERTIBLE LOANS IS THEREFORE DEFINED AS LIQUID, DUE AND PAYABLE.**

In view of the above, it is proposed to the shareholders to **INCREASE** the share capital of the Company by **OFFSETTING CREDITS CONSISTING OF CONVERTIBLE LOANS (liquid, due and payable)**, a total amount of **ONE MILLION NINE HUNDRED AND EIGHTY-ONE THOUSAND SIX HUNDRED AND THIRTEEN EUROS (1,981,613.00 €)**, through the creation of 127,846 new shares of **TEN EUROS (10.00 €)** par value each, both inclusive, carrying an issue premium of 5.50 € per share, which means a total premium of 703,153.00 €, which would mean a total disbursement for full subscription of 1,981,613.00 €. It is expressly stated for the record that the amount of 12 € in cash accrued up to the date of the Board meeting will be additionally reimbursed.

Titular	TOTAL	CONVERSION	A DEVOLVER EN EFECTIVO
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	1.315.333,33	84.860	3,33
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	314.250,00	20.274	3,00
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	352.041,67	22.712	5,67
	<b>1.981.625,00</b>	<b>127.846</b>	<b>12,00</b>

El cumplimiento de los requisitos del artículo 301 LSC para la capitalización del préstamo quedará **confirmado en la certificación expedida como informe especial previo a la celebración de la Junta General por el auditor de cuentas de la Sociedad, Grant Thornton SLP. En caso de que continúen devengándose intereses hasta la celebración de la Junta, estos se desembolsarán mediante su abono en efectivo.**

Compliance with the requirements of article 301 LSC for the **capitalisation of the loan will be confirmed in the certification issued as a special report prior to the meeting of the General Meeting by the Company's auditor, Grant Thornton SLP. If interest continues to accrue until the Meeting is held, it will be paid in cash.**



### III. Ampliación de capital y modificación estatutaria.

El capital social actual de la Sociedad está cifrado en **DIECISIETE MILLONCES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS EUROS (17.971.200,00 €)**, dividido en 1.797.120 acciones nominativas de la misma clase y serie, de **DIEZ EUROS (10,00 €)** de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la número **1 a la número 1.797.120**, ambas inclusive.

Se considera apropiado que se amplíe el capital social de la Sociedad por un importe total de **UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA EUROS (1.278.460,00 €)**, mediante la creación de **127.846** nuevas acciones de **DIEZ EUROS (10,00 €)** de valor nominal cada una de ellas, ambas inclusive, llevando aparejada una prima de emisión de 5,50 € por acción, lo que supone una prima total de **703.153,00 €**, lo que supondría un desembolso total por suscripción completa por importe de **1.981.613,00 €**.

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en el segmento de negociación **BME Growth de BME MTF Equity**.

Como consecuencia del aumento de capital propuesto, se propondrá a los señores accionistas modificar el **artículo 5 de los Estatutos Sociales**, que quedará con la siguiente redacción:

#### **Artículo 5. Capital social**

*El capital social es de DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA EUROS (19.249.660,00 €). Está dividido en 1.924.966 acciones nominativas de la misma clase y serie, de **DIEZ EUROS (10,00 €)** de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.*

### III. Capital increase and modification of the Articles of Association.

The current share capital of the Company is set at **SEVENTEEN MILLION NINE HUNDRED AND SEVENTY-ONE THOUSAND TWO HUNDRED EUROS (€17,971,200.00)**, divided into 1,797,120 registered shares of the same class and series, each with a nominal value of **TEN EUROS (10.00 €)**, numbered sequentially from number **1 to number 1,797,120**, both inclusive.

It is considered appropriate that the share capital of the Company be increased by a total amount **ONE MILLION TWO HUNDRED AND SEVENTY-EIGHT THOUSAND FOUR HUNDRED AND SIXTY EUROS (1,278,460.00 €)**, through the creation of **127,846** new shares of TEN EUROS (10.00 €) par value each, both inclusive, carrying an issue premium of 5.50 € per share, which means a total premium of **703,153.00 €**, which would mean a total disbursement for full subscription in the amount of **1,981,613.00 €**.

It is resolved to apply for the listing of all the ordinary shares to be issued pursuant to this resolution on segment of negotiation **BME Growth of BME MTF Equity**.

As a consequence of the proposed capital increase, it will be proposed to the shareholders to modify **Article 5 of the Bylaws**, which will remain with the following wording

#### **Article 5. Share capital**

*The share capital is NINETEEN MILLION TWO HUNDRED FORTY-NINE THOUSAND SIX HUNDRED AND SIXTY EUROS (19,249,660.0€). It is divided into 1,924,966 registered shares of the same class and series, each with a nominal value of **TEN EUROS (10.00 €)**. All the shares are fully subscribed and paid up and grant their holders the same rights.*



Con objeto de que los señores accionistas puedan ejercitar el derecho a examinar en el domicilio social el texto íntegro del informe, queda a su disposición la presente propuesta, así como la documentación contable y auxiliar acreditativa.

In order to enable the shareholders to exercise their right to examine the full text of the report at the registered office, this proposal is available to them, as well as the accounting and supporting documentation.

**IV. Propuesta a la Junta General de Accionistas para la autorización al Consejo de Administración conforme a lo establecido en el artículo 297. 1 b) LSC para que en los próximos cinco años pueda aumentar el capital social hasta la mitad. Delegación de la facultad para suprimir los derechos de adquisición preferente.**

**IV. Capital increase and modification of the Articles of Association for the Authorization to the Board of Directors in accordance with Article 297.1 b) of the LSC to increase the share capital by up to half within the next five years. Delegation of the power to suppress preferential acquisition rights.**

Adicionalmente a la ampliación de capital expuesta, se propondrá a la Junta facultar al Consejo de Administración de la Sociedad, tan ampliamente como en Derecho hubiera lugar, para que en virtud del artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, sin previa consulta a la Junta General, pueda aumentar el capital social de la Sociedad en una sola vez o en varias veces parciales y sucesivas, en cualquier momento dentro del período de **CINCO (5) AÑOS** desde la fecha del acuerdo, hasta la mitad del capital social actualmente suscrito y desembolsado (importe nominal máximo) tras la compensación de créditos aquí propuesta, es decir, hasta el importe de **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA MIL EUROS (9.624.830,00 €)**.

In addition to the capital increase described above, it will be proposed to the Shareholders' Meeting to authorize the Board of Directors of the Company, as broadly as may be required by law, so that by virtue of Article 297. 1 b) of the Capital Companies Act, without prior consultation with the General Shareholders' Meeting, to increase the Company's share capital once or several partial and successive times, at any time within a period of **FIVE (5) YEARS** from the date of the resolution, up to half of the share capital currently subscribed and paid up (maximum nominal amount) after the offsetting of credits proposed herein, i.e. up to the amount of **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA MIL EUROS (9.624.830,00 €)**.

Los aumentos de capital social realizados al amparo de la presente delegación se realizarán mediante puesta en circulación de nuevas acciones, con o sin prima de emisión. Las nuevas acciones emitidas con motivo del aumento o aumentos de capital que se acuerden al amparo de la presente delegación serán acciones ordinarias iguales en derechos a las ya existentes. El contravalor de las nuevas acciones a emitir consistirá necesariamente en aportaciones dinerarias. Las acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, correspondiendo su llevanza a IBERCLEAR.

Increases in the share capital done under this delegation will be made by putting new shares into circulation, with or without a share premium. The new shares issued as a result of the capital increase or increases agreed under this delegation shall be ordinary shares with the same rights as the existing ones. The countervalue of the new shares to be issued shall necessarily consist of monetary contributions. The shares will be represented by book entries, which will be kept by IBERCLEAR.

Se propondrá asimismo facultar al Consejo de Administración a fin de dar nueva redacción al

It will be also proposed to authorize the Board of Directors to redraft Article 5 of the Bylaws in



artículo 5 de los estatutos en relación con el capital social y el número de acciones.

relation to the share capital and the number of shares.

La delegación se extenderá a la fijación de todos los términos y condiciones del aumento de capital e incluirá, en particular, la facultad de ofrecer libremente las acciones no suscritas en el plazo o plazos de derechos de suscripción preferente y de establecer, en caso de suscripción incompleta, que el aumento quede sin efecto o bien que el capital quede aumentado solo en la cuantía de las suscripciones efectuadas.

The delegation shall extend to the setting of all the terms and conditions of the capital increase and shall include, in particular, the power to freely offer unsubscribed shares within the term or terms of pre-emptive subscription rights and to provide, in the event of incomplete subscription, for the increase to be without effect or for the capital to be increased only by the amount of the subscriptions made.

Se propondrá asimismo a la Junta **la delegación en el Consejo de Administración de la facultad para suprimir de forma total y/o parcial el derecho de suscripción preferente**, al amparo del artículo 506 LSC y cuantos otros fueran de aplicación, con el fin de que la Sociedad pueda dotarse de los recursos propios necesarios y poder responder de manera rápida y eficaz a las necesidades y oportunidades que puedan plantearse en cada momento como medio de adquisición de nuevas empresas (procesos de M&A) y/o carteras que se puedan iniciar en el futuro; dar entrada a accionistas institucionales e inversores profesionales, que puedan aportar sinergias dentro o fuera de España y financiación de las necesidades de la Sociedad.

It will also be proposed to the Shareholders' Meeting to delegate to the Board of Directors **the power to totally and/or partially suppress the preferential subscription right**, pursuant to Article 506 LSC and any others that may be applicable, so that the Company can provide itself with the necessary equity and be able to respond quickly and efficiently to the needs and opportunities that may arise from time to time as a means of acquiring new companies (M&A processes) and/or portfolios that may be initiated in the future; to bring in institutional shareholders and professional investors, who can provide synergies within or outside Spain and financing for the Company's needs.

La posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente es una facultad complementaria a la propia ampliación que la Junta General de Accionistas delegará en el Consejo de Administración correspondiendo a éste, atendidas las referidas circunstancias concretas y con respeto a las exigencias legales, decidir en cada caso si procede o no excluir efectivamente tal derecho.

The possibility of excluding the preferential subscription right is a complementary power to the capital increase itself, which the General Shareholders' Meeting will delegate to the Board of Directors, which will decide in each case whether or not to effectively exclude such right, in view of the specific circumstances and in compliance with legal requirements.

La Sociedad solicitará la admisión a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY las acciones que efectivamente se emitan en virtud de esta delegación, facultando al Consejo de Administración para realizar cuantos trámites actuaciones fueran necesarios frente a los organismos pertinentes, incluyendo sin limitación:

The Company shall request the admission to trading on the BME GROWTH segment of BME MTF EQUITY of the shares that are effectively issued by virtue of this delegation, empowering the Board of Directors to carry out any necessary procedures before the relevant bodies, including without limitation:

- a. Solicitar en nombre y representación de la Sociedad, en el momento en que estimen oportuno, la **admisión a negociación de la totalidad** de las acciones resultantes de la

- a. Apply in the name and on behalf of the Company, at such time as they deem appropriate, for the admission to **trading of all the shares resulting from the capital**



ampliación de capital en BME Growth, realizando cuantos trámites y actuaciones fueran necesarias o convenientes públicos o privados ante los órganos reguladores correspondientes, la sociedad de registro y compensación de valores pertinente y cualesquiera otros organismos, entidades o registros públicos o privados;

- b. Redactar, suscribir y presentar ante los organismos reguladores cuantos documentos fueran necesarios, asumiendo la responsabilidad de su contenido, así como cuantos suplementos al mismo sean precisos.
- c. Solicitar en nombre y representación de la Sociedad, en el momento en que estimen oportuno, la actualización de la ampliación de capital y el registro de las nuevas acciones resultantes con IBERCLEAR, realizando cuantos trámites y actuaciones fueran necesarias o convenientes públicos o privados correspondientes.

**increase** on BME Growth, taking such steps and actions as may be necessary or advisable, whether public or private, before the relevant regulatory bodies, the relevant securities registration and clearing company and any other public or private bodies, entities or registries;

- b. Draw up, sign and submit to the regulatory bodies any necessary documents, as the case may be, assuming responsibility for their content, as well as any supplements to the same that may be required.
- c. Request in the name and on behalf of the Company, at such time as they deem appropriate, the updating of the capital increase and the registration of the resulting new shares with IBERCLEAR, carrying out such formalities and actions as may be necessary or appropriate, whether public or private, as the case may be.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 249 bis LSC, el Consejo de Administración podrá subdelegar las facultades delegadas en el presente acuerdo.

For the purposes of article 249. Bis LSC, the Board of Directors is expressly authorized to sub-delegate the powers delegated in this agreement

Y para que así conste, firman el presente informe, en **Madrid a 17 DE OCTUBRE DE 2024.**

And for the record, sign this report, in Madrid on **17 OCTOBER 2024.**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "H. Gallego".

**DON HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES**  
**PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**DON IGNACIO GALVÁN FERNÁNDEZ**  
**BOARD MEMBER**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "G. Roca".

**DON GONZALO VICENTE ROCA PÉREZ**  
**BOARD MEMBER**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "I. Galván".

ENGLISH TRANSLATION FOR INFORMATION PURPOSES ONLY – SPANISH DOCUMENT  
PREVAILS



**ANEXO 1 : CONTRATOS DE PRÉSTAMO**



**CONTRATO DE PRÉSTAMO ENTRE LA SOCIEDAD KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
RKS REAL ESTATE, S.C.Sp.**

**En Madrid, a 01 de mayo de 2024**

**REUNIDOS E INTERVIENEN**

**DE UNA PARTE**, la entidad mercantil “**KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**”, sociedad de nacionalidad española, con domicilio en la ciudad de Madrid, en la calle Sagasta número 15, piso 7º de Madrid; con C.I.F. número A-88.346.614; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 38.976, Folio 30, Hoja M-692.614, representada en este acto por **DON IGNACIO FERNÁNDEZ GALVÁN PÉREZ Y DON GONZALO VICENTE ROCA PÉREZ**, ambos con domicilio profesional en calle Sagasta número 15, piso 7º de Madrid y provistos de DNI 78.674.711-Z y 48.315.330-N respectivamente, quienes actúan en este acto como **CONSEJEROS CON PODERES ESPECIALES MANCOMUNADOS**, cargo para el que fueron nombrado en virtud de la escritura otorgada con fecha 30 de noviembre de 2020 ante el Notario de Madrid don Juan Aznar de la Haza, con el número 4.466 y escritura otorgada el 24 de junio de 2022, ante el Notario de Madrid don Juan Aznar de la Haza, con el número 3.452; ambas inscrita en el Registro Mercantil y con el poder especial conferido por el propio Consejo de Administración en sesión de fecha 30 de marzo de 2023. En adelante, será referida como “**Ktesios**” y/o el “**Prestatario**”.

**Y DE OTRA PARTE**, la entidad mercantil “**RKS REAL ESTATE, S.C.Sp**”, sociedad constituida y válidamente existente con arreglo a las leyes de Luxemburgo, como Sociedad en Comandita Especial (SCSp) domiciliada en 2C Parc d'Activités, L-8308, Capellen, Luxemburgo, constituida el 2 de marzo de 2016 e inscrita en el Registre de Comercio y Societades de Luxemburgo con el número B 204650, titular del N.I.E. N-1181342-E, representada en este acto por su **ADMINISTRADOR ÚNICO**, la sociedad de nacionalidad luxemburguesa denominada RKS MANAGEMENT, SÀRL, Sociedad constituida y válidamente existente con arreglo a las leyes de Luxemburgo, domiciliada en 2C Parc d'activités L-8308, Capellen, constituida como Sociedad de Responsabilidad Limitada, por tiempo indefinido con fecha 2 de marzo de 2016 ante la notario de Esch Sur Alzette (Luxemburgo), Anja Holtz con número 118, registrada en el Registro de Comercio y Societades de Luxemburgo con el número B-204613 con NIE N1181341G, a su vez representada por su **Administrador Único D. HENRY GALLEGO GRAJALES** mayor de edad, de nacionalidad británica, soltero, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Sagasta número 15, planta 7º izquierda, con pasaporte de su nacionalidad número 513856776 y con N.I.E. X-8.408.068-G, nombrado como tal con fecha 2 de marzo de 2016.

En adelante, será referida como el “**Prestamista**”.

En lo sucesivo, el Prestatario y el Prestamista se denominarán colectivamente como las “**Partes**”.

Las Partes se reconocen mutuamente la capacidad suficiente para otorgar el presente contrato y, en su virtud,



## EXPONEN

- I. Que Ktesios es una SOCIMI con vocación social y rentabilidades recurrentes que invierte en zonas non-prime con alquileres asequibles, bajo el acogimiento al régimen fiscal especial Socimi, regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Ley Socimi).
- II. Que el Prestatario se encuentra en búsqueda y captación de financiación a fin de afrontar su estrategia económico-financiera y de negocio, necesitando disponer de liquidez con la que continuar con su inversión en activos inmobiliarios.
- III. Que el Prestamista está interesado en contribuir a la financiación del objeto social del Prestatario.
- IV. Que, con el fin de fortalecer la situación financiera del Prestatario, y con el fin de implementar adecuadamente la contribución correspondiente de fondos para ese propósito, las Partes han convenido formalizar el presente **CONTRATO DE PRÉSTAMO CONVERTIBLE** (en adelante, el "**Contrato**"), que se regirá por las siguientes:

## CLÁUSULAS

### PRIMERA.- OBJETO

1.1.- Por la presente, el Prestamista otorga al Prestatario, que acepta, un préstamo por un importe total de **TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000,00 €)** (en lo sucesivo, el "**Préstamo**"), que el Prestatario se compromete a reembolsar con sus intereses y gastos y cualquier otra suma adeudada, en el plazo concedido por las Partes y en los términos y condiciones establecidos en este Contrato.

1.2.- El Prestamista procederá a realizar el desembolso del Préstamo mediante transferencia bancaria al número de cuenta de la Sociedad cuyos datos se facilitan a continuación en el plazo máximo de DOS (2) días naturales a contar desde la suscripción del Contrato (en adelante, la "**Fecha de Desembolso**").

**Titular: KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, SA**  
**IBAN: ES5801287704840100001381**  
**SWIFT/BIC: BKBKESMMXXX**

1.3.- El Préstamo se concede **sin comisión de apertura ni gastos de formalización** para el Prestatario.

1.4.- Las Partes expresamente convienen la exclusión de la aplicación, *Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica*, **NO** teniendo el presente Contrato el carácter de participativo.

1.5.- En el caso de que, durante la vigencia del Préstamo, por parte de la Prestataria se realizara cualquier tipo de reparto con cargo a patrimonio neto (dividendos, prima de emisión, reparto de reservas, etc.), el Prestamista tendrá derecho a percibir **al vencimiento**



del Préstamo, el importe correspondiente a la parte alícuota a la que hubiera tenido derecho en dicho reparto si hubiera tenido la cualidad de accionista.

#### **SEGUNDA.- FINALIDAD**

La finalidad del Préstamo es aumentar el nivel de fondos del Prestatario con el fin de aplicar dicho importe para el desarrollo de su actividad empresarial y/o en la inversión en activos inmobiliarios. La inversión en dichos activos inmobiliarios se podrá realizar de forma orgánica o bien de forma inorgánica, es decir, a través de la adquisición o inversión en otros vehículos que cuenten con activos inmobiliarios destinados al arrendamiento y que cumplan con los requisitos de inversión del Prestatario.

#### **TERCERA.- PLAZO Y VENCIMIENTO**

El Contrato entrará en vigor en la fecha de firma del mismo y permanecerá en vigor hasta el cumplimiento de **UNO (1)** de los siguientes hitos (en adelante, será referida como la “**Fecha de Vencimiento Final**”):

- a. El presente Contrato será objeto de exposición a la Junta General de Accionistas de la Prestataria, a los efectos de la materialización de una ampliación de capital por, al menos, el importe del Préstamo. En caso de que el Órgano de Administración de Ktesios acordara realizar una ampliación de capital por compensación de créditos, en este caso, las Partes expresamente acuerdan que el Préstamo será en dicho momento líquido, vencido y exigible, hecho que será asumido por la Prestamista como una obligación.
- b. Tras el transcurso de **DOCE (12) MESES** desde la firma del presente Contrato, fecha en que el importe del Préstamo **vencerá y será líquido y exigible al Prestatario**.

#### **CUARTA.- DEVENGO DE INTERESES Y TIPO DE INTERÉS**

##### **4.1.- Devengo de intereses**

El importe del Préstamo que está actualmente pendiente de reembolso devengará intereses sobre una base diaria a favor del Prestamista desde la fecha en que se desembolsó el Préstamo hasta la fecha en que el importe del Préstamo se reembolse total y definitivamente o por otros medios capitalizados. Los intereses se calcularán con base en un año de **TRESCIENTOS SESENTA (360) DÍAS** en función del número de días calendario efectivamente transcurridos.

Para el cálculo de los intereses devengados, será de aplicación la siguiente fórmula:

$$I = D \times T \times C / 360$$

A efectos aclaratorios:

**I** = interés

**D** = días transcurridos desde el inicio del préstamo

**T** = tipo de interés

**C** = capital prestado



#### **4.2.- Tipo de interés**

El tipo de interés aplicable al Préstamo será el **DIEZ POR CIENTO (10,00 %) ANUAL** (en adelante, el "**Tipo de Interés**").

El tipo calculado de esta forma se incrementará con el importe de cualquier impuesto o gravamen estatal o no estatal, actual o futuro, que suponga intereses, así como comisiones de corretaje e impuestos sobre los mismos que afecten a los mismos.

**4.3.-** En el caso regulado en la cláusula 3 a), el importe del principal del Préstamo será capitalizado mediante la entrega de acciones del Prestatario

La valoración a la que la Sociedad capitalizará el Préstamo más los intereses devengados de conformidad con lo establecido en la fórmula establecida en el apartado 4.1. anterior será de **QUINCE CON CINCUENTA EUROS (15,50 €)** por acción (canje).

Los intereses devengados y no satisfechos a la fecha de capitalización serán capitalizados, junto con el principal del Préstamo, o bien amortizados, según se establezca en el presente Contrato.

#### **QUINTA.- REEMBOLSO**

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.

Todos los pagos a realizar por el Prestatario por reembolsos, intereses y cualquier otro que surja de este Contrato se realizarán en la Fecha de Vencimiento Final, sin necesidad de previo aviso, antes de las 2:00 p.m. en la cuenta bancaria designada a tal efecto por el Prestamista.

#### **SEXTA.- CESIONES**

**6.1.- Cesión por parte del Prestatario:** El Prestatario no podrá ceder, transferir, sustituir o subrogar los derechos y obligaciones contraídos en este Contrato sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del Prestamista.

**6.2.- Cesión por parte del Prestamista:** El Prestamista no podrá ceder, transferir, sustituir o subrogar los derechos y obligaciones contraídos en este Acuerdo sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del Prestatario.

#### **SÉPTIMA.- NOTIFICACIONES**

**7.1.-** Todas las notificaciones, comunicaciones y reclamaciones de cualquier tipo que deban realizar las Partes de conformidad con las disposiciones de este Contrato, o en relación con las mismas, y para las cuales este Contrato no requiera un formulario específico, pueden realizarse por correo electrónico o fax. Si es necesario acreditar la recepción y contenido de la comunicación, ésta deberá hacerse mediante burofax (con acuse de recibo y certificación de texto) o con intervención notarial.



<p><b>Prestamista</b></p> <p>D. Henry Gallego Grajales  Calle Sagasta 15, 7ª Izq – 28004 - Madrid  Email: <a href="mailto:hgallego@rks-am.com">hgallego@rks-am.com</a>  CC: <a href="mailto:admin@rksmanagement.com">admin@rksmanagement.com</a></p>	<p><b>Prestatario</b></p> <p>D. Ignacio Fernández Galván Pérez y  Gonzalo Vicente Roca Pérez  Consejo de Administración  Calle Sagasta 15, 7ª Izq – 28004 - Madrid  Email: <a href="mailto:ktesios@rks-am.com">ktesios@rks-am.com</a>  CC: <a href="mailto:legal@rks-am.com">legal@rks-am.com</a></p>
--	---

#### **OCTAVA.- IMPUESTOS Y GASTOS**

Todos los impuestos y gastos derivados de la preparación, negociación y concesión del presente Contrato y cualesquiera documentos para subsanar defectos, exhaustividad, aclaración o prórroga, así como los costes derivados de la ejecución de las acciones contempladas en cualquiera de ellos y todos los costes y gastos razonables y justificados derivados de su ejecución por cualquier medio, incluyendo gastos y honorarios, de todo tipo, de procuradores, aunque su intervención no sea obligatoria, correrán a cargo del Prestatario

#### **NOVENA.- CONFIDENCIALIDAD**

**9.1.-** Las Partes acuerdan dar a cualesquiera informaciones y/o documentos facilitados con motivo de la suscripción del presente Contrato, el carácter de confidencial. En consecuencia, salvo requerimiento por ley o por autoridad judicial o administrativa, las Partes se comprometen a no revelar la existencia de las informaciones y/o documentos, ni las situaciones que puedan derivarse del mismo sin autorización expresa y por escrito de la otra Parte.

**9.2.-** En caso de que medie requerimiento por ley o por autoridad judicial o administrativa, la Parte que haya sido requerida enviará una notificación escrita de cada procedimiento a la otra Parte para que pueda adoptar las medidas que estime oportunas.

#### **DECIMA.- LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN**

**10.1.-** Este Contrato se registrará e interpretará de acuerdo con el Derecho Común Español.

**10.2.-** Cada una de las Partes en el presente Contrato se somete irrevocablemente, expresamente, para el conocimiento y resolución de cualquier reclamación que pudiera derivarse del cumplimiento o interpretación del presente Contrato, con renuncia a cualquier fuero que pudiera corresponderles, a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid Capital.

#### **UNDÉCIMA. – FIRMA ELECTRÓNICA**

Las Partes expresamente acuerdan que la firma del presente se efectúe a través de la plataforma de firma electrónica DocuSign (<https://www.docusign.com.es/>), siendo dicha plataforma plenamente válida para las Partes, en aplicación del Reglamento (UE) nº 910/2014 sobre identificación electrónica y servicios de confianza para transacciones electrónicas en el mercado interior. Las Partes declaran expresamente la plena validez del presente Contrato mediante su firma a través de dicha plataforma.



La firma bajo el sistema DocuSign como plataforma de firma electrónica permite enviar el Contrato a las direcciones indicadas por las Partes a efectos de notificaciones y firmarlo electrónicamente. A tales efectos, cada una de las Partes de forma expresa e individualizada declaran: **i)** que el documento de identificación (DNI, NIE...) de cada una de las Partes es el indicado en el encabezamiento del Contrato, acompañándose como Anexo de la presente fotocopia de los mismos, **ii)** que la dirección de correo electrónico identificada a efectos de notificaciones es de cada una de las Partes, siendo éstas quienes accederán personalmente a dicho correo electrónico a los efectos de firmar el Contrato a través del sistema creado por la plataforma DocuSign.

Las Partes 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 Contrato.

**Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD** con cuanto antecede, las Partes firman el presente Contrato a un solo efecto por medios electrónicos, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

DocuSigned by:  
*FERNANDEZ-GALVAN, IGNACIO PEREZ, GONZALO VICENTE*  
952FDBB5B7244F0...

**El Prestatario**  
**KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
*pp. Ignacio Fernández Galván Pérez y*  
*Gonzalo Vicente Roca Pérez*

DocuSigned by:  
*FERNANDEZ-GALVAN, IGNACIO PEREZ, GONZALO VICENTE*  
75D208F5CB0F4EC...

DocuSigned by:  
*[Signature]*  
D797A1631B99445...

**El Prestamista**  
**RKS REAL ESTATE, S.C.Sp**  
*pp. Henry Gallego*



**CONTRATO DE PRÉSTAMO ENTRE LA SOCIEDAD KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
RKS REAL ESTATE, S.C.Sp.**

**En Madrid, a 03 de noviembre de 2023**

**REUNIDOS E INTERVIENEN**

**DE UNA PARTE**, la entidad mercantil “**KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**”, sociedad de nacionalidad española, con domicilio en la ciudad de Madrid, en la calle Sagasta número 15, piso 7º de Madrid; con C.I.F. número A-88.346.614; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 38.976, Folio 30, Hoja M-692.614, representada en este acto por **DON IGNACIO FERNÁNDEZ GALVÁN PÉREZ Y DON GONZALO VICENTE ROCA PÉREZ**, ambos con domicilio profesional en calle Sagasta número 15, piso 7º de Madrid y provistos de DNI 78.674.711-Z y 48.315.330-N respectivamente, quienes actúan en este acto como **CONSEJEROS CON PODERES ESPECIALES MANCOMUNADOS**, cargo para el que fueron nombrado en virtud de la escritura otorgada con fecha 30 de noviembre de 2020 ante el Notario de Madrid don Juan Aznar de la Haza, con el número 4.466 y escritura otorgada el 24 de junio de 2022, ante el Notario de Madrid don Juan Aznar de la Haza, con el número 3.452; ambas inscrita en el Registro Mercantil y con el poder especial conferido por el propio Consejo de Administración en sesión de fecha 30 de marzo de 2023. En adelante, será referida como “**Ktesios**” y/o el “**Prestatario**”.

**Y DE OTRA PARTE**, la entidad mercantil “**RKS REAL ESTATE, S.C.Sp**”, sociedad constituida y válidamente existente con arreglo a las leyes de Luxemburgo, como Sociedad en Comandita Especial (SCSp) domiciliada en 2C Parc d'Activités, L-8308, Capellen, Luxemburgo, constituida el 2 de marzo de 2016 e inscrita en el Registre de Comercio y Societades de Luxemburgo con el número B 204650, titular del N.I.E. N-1181342-E, representada en este acto por su **ADMINISTRADOR ÚNICO**, la sociedad de nacionalidad luxemburguesa denominada RKS MANAGEMENT, SÀRL, Sociedad constituida y válidamente existente con arreglo a las leyes de Luxemburgo, domiciliada en 2C Parc d'activités L-8308, Capellen, constituida como Sociedad de Responsabilidad Limitada, por tiempo indefinido con fecha 2 de marzo de 2016 ante la notario de Esch Sur Alzette (Luxemburgo), Anja Holtz con número 118, registrada en el Registro de Comercio y Societades de Luxemburgo con el número B-204613 con NIE N1181341G, a su vez representada por su **Administrador Único D. HENRY GALLEGO GRAJALES** mayor de edad, de nacionalidad británica, soltero, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Sagasta número 15, planta 7º izquierda, con pasaporte de su nacionalidad número 513856776 y con N.I.E. X-8.408.068-G, nombrado como tal con fecha 2 de marzo de 2016.

En adelante, será referida como el “**Prestamista**”.

En lo sucesivo, el Prestatario y el Prestamista se denominarán colectivamente como las “**Partes**”.

Las Partes se reconocen mutuamente la capacidad suficiente para otorgar el presente contrato y, en su virtud,



## EXPONEN

- I. Que Ktesios es una SOCIMI con vocación social y rentabilidades recurrentes que invierte en zonas non-prime con alquileres asequibles, bajo el acogimiento al régimen fiscal especial Socimi, regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Ley Socimi).
- II. Que el Prestatario se encuentra en búsqueda y captación de financiación a fin de afrontar su estrategia económico-financiera y de negocio, necesitando disponer de liquidez con la que continuar con su inversión en activos inmobiliarios.
- III. Que el Prestamista está interesado en contribuir a la financiación del objeto social del Prestatario.
- IV. Que, con el fin de fortalecer la situación financiera del Prestatario, y con el fin de implementar adecuadamente la contribución correspondiente de fondos para ese propósito, las Partes han convenido formalizar el presente **CONTRATO DE PRÉSTAMO CONVERTIBLE** (en adelante, el "**Contrato**"), que se regirá por las siguientes:

## CLÁUSULAS

### PRIMERA.- OBJETO

**1.1.-** Por la presente, el Prestamista otorga al Prestatario, que acepta, un préstamo por un importe total de **UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL EUROS (1.200.000,00 €)** (en lo sucesivo, el "**Préstamo**"), que el Prestatario se compromete a reembolsar con sus intereses y gastos y cualquier otra suma adeudada, en el plazo concedido por las Partes y en los términos y condiciones establecidos en este Contrato.

**1.2.-** El Prestamista procederá a realizar el desembolso del Préstamo mediante transferencia bancaria al número de cuenta de la Sociedad cuyos datos se facilitan a continuación en el plazo máximo de DOS (2) días naturales a contar desde la suscripción del Contrato (en adelante, la "**Fecha de Desembolso**").

**Titular: KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, SA**  
**IBAN: ES5801287704840100001381**  
**SWIFT/BIC: BKBKESMMXXX**

**1.3.-** El Préstamo se concede **sin comisión de apertura ni gastos de formalización** para el Prestatario.

**1.4.-** Las Partes expresamente convienen la exclusión de la aplicación, *Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica*, **NO** teniendo el presente Contrato el carácter de participativo.

**1.5.-** En el caso de que, durante la vigencia del Préstamo, por parte de la Prestataria se realizara cualquier tipo de reparto con cargo a patrimonio neto (dividendos, prima de emisión, reparto de reservas, etc.), el Prestamista tendrá derecho a percibir **al vencimiento**



del Préstamo, el importe correspondiente a la parte alícuota a la que hubiera tenido derecho en dicho reparto si hubiera tenido la cualidad de accionista.

#### **SEGUNDA.- FINALIDAD**

La finalidad del Préstamo es aumentar el nivel de fondos del Prestatario con el fin de aplicar dicho importe para el desarrollo de su actividad empresarial y/o en la inversión en activos inmobiliarios. La inversión en dichos activos inmobiliarios se podrá realizar de forma orgánica o bien de forma inorgánica, es decir, a través de la adquisición o inversión en otros vehículos que cuenten con activos inmobiliarios destinados al arrendamiento y que cumplan con los requisitos de inversión del Prestatario.

#### **TERCERA.- PLAZO Y VENCIMIENTO**

El Contrato entrará en vigor en la fecha de firma del mismo y permanecerá en vigor hasta el cumplimiento de **UNO (1)** de los siguientes hitos (en adelante, será referida como la "**Fecha de Vencimiento Final**"):

- a. El presente Contrato será objeto de exposición a la Junta General de Accionistas de la Prestataria, a los efectos de la materialización de una ampliación de capital por, al menos, el importe del Préstamo. En caso de que el Órgano de Administración de Ktesios acordara realizar una ampliación de capital por compensación de créditos, en este caso, las Partes expresamente acuerdan que el Préstamo será en dicho momento líquido, vencido y exigible, hecho que será asumido por la Prestamista como una obligación.
- b. Tras el transcurso de **DOCE (12) MESES** desde la firma del presente Contrato, fecha en que el importe del Préstamo **vencerá y será líquido y exigible al Prestatario**.

#### **CUARTA.- DEVENGO DE INTERESES Y TIPO DE INTERÉS**

##### **4.1.- Devengo de intereses**

El importe del Préstamo que está actualmente pendiente de reembolso devengará intereses sobre una base diaria a favor del Prestamista desde la fecha en que se desembolsó el Préstamo hasta la fecha en que el importe del Préstamo se reembolse total y definitivamente o por otros medios capitalizados. Los intereses se calcularán con base en un año de **TRESCIENTOS SESENTA (360) DÍAS** en función del número de días calendario efectivamente transcurridos.

Para el cálculo de los intereses devengados, será de aplicación la siguiente fórmula:

$$I = D \times T \times C / 360$$

A efectos aclaratorios:

**I** = interés

**D** = días transcurridos desde el inicio del préstamo

**T** = tipo de interés

**C** = capital prestado



#### **4.2.- Tipo de interés**

El tipo de interés aplicable al Préstamo será el **DIEZ POR CIENTO (10,00 %) ANUAL** (en adelante, el "**Tipo de Interés**").

El tipo calculado de esta forma se incrementará con el importe de cualquier impuesto o gravamen estatal o no estatal, actual o futuro, que suponga intereses, así como comisiones de corretaje e impuestos sobre los mismos que afecten a los mismos.

**4.3.-** En el caso regulado en la cláusula 3 a), el importe del principal del Préstamo será capitalizado mediante la entrega de acciones del Prestatario

La valoración a la que la Sociedad capitalizará el Préstamo más los intereses devengados de conformidad con lo establecido en la fórmula establecida en el apartado 4.1. anterior será de **QUINCE CON CINCUENTA EUROS (15,50 €)** por acción (canje).

Los intereses devengados y no satisfechos a la fecha de capitalización serán capitalizados, junto con el principal del Préstamo, o bien amortizados, según se establezca en el presente Contrato.

#### **QUINTA.- REEMBOLSO**

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.

Todos los pagos a realizar por el Prestatario por reembolsos, intereses y cualquier otro que surja de este Contrato se realizarán en la Fecha de Vencimiento Final, sin necesidad de previo aviso, antes de las 2:00 p.m. en la cuenta bancaria designada a tal efecto por el Prestamista.

#### **SEXTA.- CESIONES**

**6.1.- Cesión por parte del Prestatario:** El Prestatario no podrá ceder, transferir, sustituir o subrogar los derechos y obligaciones contraídos en este Contrato sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del Prestamista.

**6.2.- Cesión por parte del Prestamista:** El Prestamista no podrá ceder, transferir, sustituir o subrogar los derechos y obligaciones contraídos en este Acuerdo sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del Prestatario.

#### **SÉPTIMA.- NOTIFICACIONES**

**7.1.-** Todas las notificaciones, comunicaciones y reclamaciones de cualquier tipo que deban realizar las Partes de conformidad con las disposiciones de este Contrato, o en relación con las mismas, y para las cuales este Contrato no requiera un formulario específico, pueden realizarse por correo electrónico o fax. Si es necesario acreditar la recepción y contenido de la comunicación, ésta deberá hacerse mediante burofax (con acuse de recibo y certificación de texto) o con intervención notarial.



<p><b>Prestamista</b></p> <p>D. Henry Gallego Grajales  Calle Sagasta 15, 7ª Izq – 28004 - Madrid  Email: <a href="mailto:hgallego@rks-am.com">hgallego@rks-am.com</a>  CC: <a href="mailto:admin@rksmanagement.com">admin@rksmanagement.com</a></p>	<p><b>Prestatario</b></p> <p>D. Ignacio Fernández Galván Pérez y  Gonzalo Vicente Roca Pérez  Consejo de Administración  Calle Sagasta 15, 7ª Izq – 28004 - Madrid  Email: <a href="mailto:ktesios@rks-am.com">ktesios@rks-am.com</a>  CC: <a href="mailto:legal@rks-am.com">legal@rks-am.com</a></p>
--	---

#### **OCTAVA.- IMPUESTOS Y GASTOS**

Todos los impuestos y gastos derivados de la preparación, negociación y concesión del presente Contrato y cualesquiera documentos para subsanar defectos, exhaustividad, aclaración o prórroga, así como los costes derivados de la ejecución de las acciones contempladas en cualquiera de ellos y todos los costes y gastos razonables y justificados derivados de su ejecución por cualquier medio, incluyendo gastos y honorarios, de todo tipo, de procuradores, aunque su intervención no sea obligatoria, correrán a cargo del Prestatario

#### **NOVENA.- CONFIDENCIALIDAD**

**9.1.-** Las Partes acuerdan dar a cualesquiera informaciones y/o documentos facilitados con motivo de la suscripción del presente Contrato, el carácter de confidencial. En consecuencia, salvo requerimiento por ley o por autoridad judicial o administrativa, las Partes se comprometen a no revelar la existencia de las informaciones y/o documentos, ni las situaciones que puedan derivarse del mismo sin autorización expresa y por escrito de la otra Parte.

**9.2.-** En caso de que medie requerimiento por ley o por autoridad judicial o administrativa, la Parte que haya sido requerida enviará una notificación escrita de cada procedimiento a la otra Parte para que pueda adoptar las medidas que estime oportunas.

#### **DECIMA.- LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN**

**10.1.-** Este Contrato se registrará e interpretará de acuerdo con el Derecho Común Español.

**10.2.-** Cada una de las Partes en el presente Contrato se somete irrevocablemente, expresamente, para el conocimiento y resolución de cualquier reclamación que pudiera derivarse del cumplimiento o interpretación del presente Contrato, con renuncia a cualquier fuero que pudiera corresponderles, a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid Capital.

#### **UNDÉCIMA. – FIRMA ELECTRÓNICA**

Las Partes expresamente acuerdan que la firma del presente se efectúe a través de la plataforma de firma electrónica DocuSign (<https://www.docusign.com.es/>), siendo dicha plataforma plenamente válida para las Partes, en aplicación del Reglamento (UE) nº 910/2014 sobre identificación electrónica y servicios de confianza para transacciones electrónicas en el mercado interior. Las Partes declaran expresamente la plena validez del presente Contrato mediante su firma a través de dicha plataforma.



La firma bajo el sistema DocuSign como plataforma de firma electrónica permite enviar el Contrato a las direcciones indicadas por las Partes a efectos de notificaciones y firmarlo electrónicamente. A tales efectos, cada una de las Partes de forma expresa e individualizada declaran: **i)** que el documento de identificación (DNI, NIE...) de cada una de las Partes es el indicado en el encabezamiento del Contrato, acompañándose como Anexo de la presente fotocopia de los mismos, **ii)** que la dirección de correo electrónico identificada a efectos de notificaciones es de cada una de las Partes, siendo éstas quienes accederán personalmente a dicho correo electrónico a los efectos de firmar el Contrato a través del sistema creado por la plataforma DocuSign.

Las Partes 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 Contrato.

**Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD** con cuanto antecede, las Partes firman el presente Contrato a un solo efecto por medios electrónicos, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

DocuSigned by:  
**FERNÁNDEZ-GALVÁN, IGNACIO**  
952FDBB5B7244F0...

DocuSigned by:  
**GONZALO VICENTE ROCA PÉREZ**  
75D208F5CB0F4EC...

DocuSigned by:  
**AGENTE**  
D797A1631B99445...

**El Prestatario**  
**KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
**pp. Ignacio Fernández Galván Pérez y**  
**Gonzalo Vicente Roca Pérez**

**El Prestamista**  
**RKS REAL ESTATE, S.C.Sp**  
**pp. Henry Gallego**



**CONTRATO DE PRÉSTAMO ENTRE LA SOCIEDAD KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
RKS REAL ESTATE, S.C.Sp.**

**En Madrid, a 19 de septiembre de 2024**

**REUNIDOS E INTERVIENEN**

**DE UNA PARTE**, la entidad mercantil “**KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**”, sociedad de nacionalidad española, con domicilio en la ciudad de Madrid, en la calle Sagasta número 15, piso 7º de Madrid; con C.I.F. número A-88.346.614; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 38.976, Folio 30, Hoja M-692.614, representada en este acto por **DON IGNACIO FERNÁNDEZ GALVÁN PÉREZ Y DON GONZALO VICENTE ROCA PÉREZ**, ambos con domicilio profesional en calle Sagasta número 15, piso 7º de Madrid y provistos de DNI 78.674.711-Z y 48.315.330-N respectivamente, quienes actúan en este acto como **CONSEJEROS CON PODERES ESPECIALES MANCOMUNADOS**, cargo para el que fueron nombrado en virtud de la escritura otorgada con fecha 30 de noviembre de 2020 ante el Notario de Madrid don Juan Aznar de la Haza, con el número 4.466 y escritura otorgada el 24 de junio de 2022, ante el Notario de Madrid don Juan Aznar de la Haza, con el número 3.452; ambas inscrita en el Registro Mercantil y con el poder especial conferido por el propio Consejo de Administración en sesión de fecha 30 de marzo de 2023. En adelante, será referida como “**Ktesios**” y/o el “**Prestatario**”.

**Y DE OTRA PARTE**, la entidad mercantil “**RKS REAL ESTATE, S.C.Sp**”, sociedad constituida y válidamente existente con arreglo a las leyes de Luxemburgo, como Sociedad en Comandita Especial (SCSp) domiciliada en 2C Parc d'Activités, L-8308, Capellen, Luxemburgo, constituida el 2 de marzo de 2016 e inscrita en el Registre de Comercio y Societades de Luxemburgo con el número B 204650, titular del N.I.E. N-1181342-E, representada en este acto por su **ADMINISTRADOR ÚNICO**, la sociedad de nacionalidad luxemburguesa denominada RKS MANAGEMENT, SÀRL, Sociedad constituida y válidamente existente con arreglo a las leyes de Luxemburgo, domiciliada en 2C Parc d'activités L-8308, Capellen, constituida como Sociedad de Responsabilidad Limitada, por tiempo indefinido con fecha 2 de marzo de 2016 ante la notario de Esch Sur Alzette (Luxemburgo), Anja Holtz con número 118, registrada en el Registro de Comercio y Societades de Luxemburgo con el número B-204613 con NIE N1181341G, a su vez representada por su **Administrador Único D. HENRY GALLEGO GRAJALES** mayor de edad, de nacionalidad británica, soltero, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Sagasta número 15, planta 7º izquierda, con pasaporte de su nacionalidad número 513856776 y con N.I.E. X-8.408.068-G, nombrado como tal con fecha 2 de marzo de 2016.

En adelante, será referida como el “**Prestamista**”.

En lo sucesivo, el Prestatario y el Prestamista se denominarán colectivamente como las “**Partes**”.

Las Partes se reconocen mutuamente la capacidad suficiente para otorgar el presente contrato y, en su virtud,



## EXPONEN

- I. Que Ktesios es una SOCIMI con vocación social y rentabilidades recurrentes que invierte en zonas non-prime con alquileres asequibles, bajo el acogimiento al régimen fiscal especial Socimi, regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Ley Socimi).
- II. Que el Prestatario se encuentra en búsqueda y captación de financiación a fin de afrontar su estrategia económico-financiera y de negocio, necesitando disponer de liquidez con la que continuar con su inversión en activos inmobiliarios.
- III. Que el Prestamista está interesado en contribuir a la financiación del objeto social del Prestatario.
- IV. Que, con el fin de fortalecer la situación financiera del Prestatario, y con el fin de implementar adecuadamente la contribución correspondiente de fondos para ese propósito, las Partes han convenido formalizar el presente **CONTRATO DE PRÉSTAMO CONVERTIBLE** (en adelante, el "**Contrato**"), que se regirá por las siguientes:

## CLÁUSULAS

### PRIMERA.- OBJETO

1.1.- Por la presente, el Prestamista otorga al Prestatario, que acepta, un préstamo por un importe total de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (350.000,00 €)** (en lo sucesivo, el "**Préstamo**"), que el Prestatario se compromete a reembolsar con sus intereses y gastos y cualquier otra suma adeudada, en el plazo concedido por las Partes y en los términos y condiciones establecidos en este Contrato.

1.2.- El Prestamista procederá a realizar el desembolso del Préstamo mediante transferencia bancaria al número de cuenta de la Sociedad cuyos datos se facilitan a continuación en el plazo máximo de DOS (2) días naturales a contar desde la suscripción del Contrato (en adelante, la "**Fecha de Desembolso**").

**Titular: KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, SA**  
**IBAN: ES5801287704840100001381**  
**SWIFT/BIC: BKBKESMMXXX**

1.3.- El Préstamo se concede **sin comisión de apertura ni gastos de formalización** para el Prestatario.

1.4.- Las Partes expresamente convienen la exclusión de la aplicación, *Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica*, **NO** teniendo el presente Contrato el carácter de participativo.

1.5.- En el caso de que, durante la vigencia del Préstamo, por parte de la Prestataria se realizara cualquier tipo de reparto con cargo a patrimonio neto (dividendos, prima de emisión, reparto de reservas, etc.), el Prestamista tendrá derecho a percibir **al vencimiento**



del Préstamo, el importe correspondiente a la parte alícuota a la que hubiera tenido derecho en dicho reparto si hubiera tenido la cualidad de accionista.

#### **SEGUNDA.- FINALIDAD**

La finalidad del Préstamo es aumentar el nivel de fondos del Prestatario con el fin de aplicar dicho importe para el desarrollo de su actividad empresarial y/o en la inversión en activos inmobiliarios. La inversión en dichos activos inmobiliarios se podrá realizar de forma orgánica o bien de forma inorgánica, es decir, a través de la adquisición o inversión en otros vehículos que cuenten con activos inmobiliarios destinados al arrendamiento y que cumplan con los requisitos de inversión del Prestatario.

#### **TERCERA.- PLAZO Y VENCIMIENTO**

El Contrato entrará en vigor en la fecha de firma del mismo y permanecerá en vigor hasta el cumplimiento de **UNO (1)** de los siguientes hitos (en adelante, será referida como la "**Fecha de Vencimiento Final**"):

- a. El presente Contrato será objeto de exposición a la Junta General de Accionistas de la Prestataria, a los efectos de la materialización de una ampliación de capital por, al menos, el importe del Préstamo. En caso de que el Órgano de Administración de Ktesios acordara realizar una ampliación de capital por compensación de créditos, en este caso, las Partes expresamente acuerdan que el Préstamo será en dicho momento líquido, vencido y exigible, hecho que será asumido por la Prestamista como una obligación.
- b. Tras el transcurso de **DOCE (12) MESES** desde la firma del presente Contrato, fecha en que el importe del Préstamo **vencerá y será líquido y exigible al Prestatario**.

#### **CUARTA.- DEVENGO DE INTERESES Y TIPO DE INTERÉS**

##### **4.1.- Devengo de intereses**

El importe del Préstamo que está actualmente pendiente de reembolso devengará intereses sobre una base diaria a favor del Prestamista desde la fecha en que se desembolsó el Préstamo hasta la fecha en que el importe del Préstamo se reembolse total y definitivamente o por otros medios capitalizados. Los intereses se calcularán con base en un año de **TRESCIENTOS SESENTA (360) DÍAS** en función del número de días calendario efectivamente transcurridos.

Para el cálculo de los intereses devengados, será de aplicación la siguiente fórmula:

$$I = D \times T \times C / 360$$

A efectos aclaratorios:

**I** = interés

**D** = días transcurridos desde el inicio del préstamo

**T** = tipo de interés

**C** = capital prestado



#### **4.2.- Tipo de interés**

El tipo de interés aplicable al Préstamo será el **DIEZ POR CIENTO (10,00 %) ANUAL** (en adelante, el "**Tipo de Interés**").

El tipo calculado de esta forma se incrementará con el importe de cualquier impuesto o gravamen estatal o no estatal, actual o futuro, que suponga intereses, así como comisiones de corretaje e impuestos sobre los mismos que afecten a los mismos.

**4.3.-** En el caso regulado en la cláusula 3 a), el importe del principal del Préstamo será capitalizado mediante la entrega de acciones del Prestatario

La valoración a la que la Sociedad capitalizará el Préstamo más los intereses devengados de conformidad con lo establecido en la fórmula establecida en el apartado 4.1. anterior será de **QUINCE CON CINCUENTA EUROS (15,50 €)** por acción (canje).

Los intereses devengados y no satisfechos a la fecha de capitalización serán capitalizados, junto con el principal del Préstamo, o bien amortizados, según se establezca en el presente Contrato.

#### **QUINTA.- REEMBOLSO**

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.

Todos los pagos a realizar por el Prestatario por reembolsos, intereses y cualquier otro que surja de este Contrato se realizarán en la Fecha de Vencimiento Final, sin necesidad de previo aviso, antes de las 2:00 p.m. en la cuenta bancaria designada a tal efecto por el Prestamista.

#### **SEXTA.- CESIONES**

**6.1.- Cesión por parte del Prestatario:** El Prestatario no podrá ceder, transferir, sustituir o subrogar los derechos y obligaciones contraídos en este Contrato sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del Prestamista.

**6.2.- Cesión por parte del Prestamista:** El Prestamista no podrá ceder, transferir, sustituir o subrogar los derechos y obligaciones contraídos en este Acuerdo sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del Prestatario.

#### **SÉPTIMA.- NOTIFICACIONES**

**7.1.-** Todas las notificaciones, comunicaciones y reclamaciones de cualquier tipo que deban realizar las Partes de conformidad con las disposiciones de este Contrato, o en relación con las mismas, y para las cuales este Contrato no requiera un formulario específico, pueden realizarse por correo electrónico o fax. Si es necesario acreditar la recepción y contenido de la comunicación, ésta deberá hacerse mediante burofax (con acuse de recibo y certificación de texto) o con intervención notarial.



<p><b>Prestamista</b></p> <p>D. Henry Gallego Grajales  Calle Sagasta 15, 7ª Izq – 28004 - Madrid  Email: <a href="mailto:hgallego@rks-am.com">hgallego@rks-am.com</a>  CC: <a href="mailto:admin@rksmanagement.com">admin@rksmanagement.com</a></p>	<p><b>Prestatario</b></p> <p>D. Ignacio Fernández Galván Pérez y  Gonzalo Vicente Roca Pérez  Consejo de Administración  Calle Sagasta 15, 7ª Izq – 28004 - Madrid  Email: <a href="mailto:ktesios@rks-am.com">ktesios@rks-am.com</a>  CC: <a href="mailto:legal@rks-am.com">legal@rks-am.com</a></p>
--	---

#### **OCTAVA.- IMPUESTOS Y GASTOS**

Todos los impuestos y gastos derivados de la preparación, negociación y concesión del presente Contrato y cualesquiera documentos para subsanar defectos, exhaustividad, aclaración o prórroga, así como los costes derivados de la ejecución de las acciones contempladas en cualquiera de ellos y todos los costes y gastos razonables y justificados derivados de su ejecución por cualquier medio, incluyendo gastos y honorarios, de todo tipo, de procuradores, aunque su intervención no sea obligatoria, correrán a cargo del Prestatario

#### **NOVENA.- CONFIDENCIALIDAD**

**9.1.-** Las Partes acuerdan dar a cualesquiera informaciones y/o documentos facilitados con motivo de la suscripción del presente Contrato, el carácter de confidencial. En consecuencia, salvo requerimiento por ley o por autoridad judicial o administrativa, las Partes se comprometen a no revelar la existencia de las informaciones y/o documentos, ni las situaciones que puedan derivarse del mismo sin autorización expresa y por escrito de la otra Parte.

**9.2.-** En caso de que medie requerimiento por ley o por autoridad judicial o administrativa, la Parte que haya sido requerida enviará una notificación escrita de cada procedimiento a la otra Parte para que pueda adoptar las medidas que estime oportunas.

#### **DECIMA.- LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN**

**10.1.-** Este Contrato se registrará e interpretará de acuerdo con el Derecho Común Español.

**10.2.-** Cada una de las Partes en el presente Contrato se somete irrevocablemente, expresamente, para el conocimiento y resolución de cualquier reclamación que pudiera derivarse del cumplimiento o interpretación del presente Contrato, con renuncia a cualquier fuero que pudiera corresponderles, a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid Capital.

#### **UNDÉCIMA. – FIRMA ELECTRÓNICA**

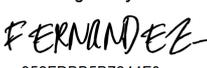
Las Partes expresamente acuerdan que la firma del presente se efectúe a través de la plataforma de firma electrónica DocuSign (<https://www.docuSign.com.es/>), siendo dicha plataforma plenamente válida para las Partes, en aplicación del Reglamento (UE) nº 910/2014 sobre identificación electrónica y servicios de confianza para transacciones electrónicas en el mercado interior. Las Partes declaran expresamente la plena validez del presente Contrato mediante su firma a través de dicha plataforma.



La firma bajo el sistema DocuSign como plataforma de firma electrónica permite enviar el Contrato a las direcciones indicadas por las Partes a efectos de notificaciones y firmarlo electrónicamente. A tales efectos, cada una de las Partes de forma expresa e individualizada declaran: **i)** que el documento de identificación (DNI, NIE...) de cada una de las Partes es el indicado en el encabezamiento del Contrato, acompañándose como Anexo de la presente fotocopia de los mismos, **ii)** que la dirección de correo electrónico identificada a efectos de notificaciones es de cada una de las Partes, siendo éstas quienes accederán personalmente a dicho correo electrónico a los efectos de firmar el Contrato a través del sistema creado por la plataforma DocuSign.

Las Partes 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 Contrato.

**Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD** con cuanto antecede, las Partes firman el presente Contrato a un solo efecto por medios electrónicos, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

<p>DocuSigned by:  952FDBB5B7244F0...</p>	<p>DocuSigned by:  75D208F5CB0F4EC...</p>	<p>DocuSigned by:  D797A1631B99445...</p>
<p><b>El Prestatario</b> <b>KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.</b> <i>pp. Ignacio Fernández Galván Pérez y Gonzalo Vicente Roca Pérez</i></p>	<p><b>El Prestamista</b> <b>RKS REAL ESTATE, S.C.Sp</b> <i>pp. Henry Gallego</i></p>	



**ANEXO: INFORMACIÓN SOBRE LA AUTORIZACIÓN PARA  
ADQUISICIÓN DE ACTIVO ESENCIAL**

**Tipo de Operación:** Compra de cartera de activos

**Precio de Compra:** 68.000.000 euros, más gastos e impuestos

**Total Activos:** 800

**Ratio Ocupación:** 100%

**Condiciones necesarias para la compra:**

- Proceso de Due Diligence con resultado favorable para KTESIOS.
- No ejercicio de los posibles derechos de tanteo y retracto que pudieran existir.