



Ktesios Real Estate SOCIMI

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

Promovida y gestionada por RKS-AM

Septiembre 2021

Disclaimer



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

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

Las proyecciones financieras contenidas en esta presentación también se basan en las condiciones económicas y de mercado vigentes a día de hoy, que podrían experimentar alteraciones, lo que haría necesario revisar algunos de los supuestos asumidos en el mismo. En consecuencia, con todo lo anterior, ni sus accionistas, directores o asesores, asumen responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que, directa o indirectamente, pudieran derivarse de las decisiones que se adopten sobre la base de este documento o del uso que los destinatarios hagan de los mismos. Ni la información contenida en este documento, ni ninguna otra información que pueda facilitarse a sus destinatarios en el futuro, podrán tomarse como referencia para la formalización de ninguna transacción. La operación a la que se refiere este documento puede verse afectada por disposiciones regulatorias especiales, por lo que dichas implicaciones deben ser objeto de análisis y asesoramiento fiscal, legal y normativo por parte de un experto independiente. La recepción de este documento por parte de su destinatario implica la plena aceptación del contenido de este aviso previo. Del mismo modo, ni la Compañía, ni sus accionistas, directores o asesores serán responsables, en ningún caso (ya sea por negligencia o por cualquier otro motivo), de cualquier pérdida o daño que pueda derivarse del uso de la presentación o de cualquiera de sus contenidos.

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

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

Ktesios SOCIMI - ADN



“Invertimos en inmuebles, creamos hogares”

☞ SOCIMI residencial orientada a inversores que buscan estabilidad y retorno.

✓ **Dividendo objetivo: 6,5%.**

☞ Estrategia de inversión clara y definida.

✓ **Alta descorrelación sectorial.**

☞ Ktesios conjuga el binomio rentabilidad – impacto social.

✓ **Vehículo de inversión único e innovador.**

☞ Los activos (*deal flow*) provienen principalmente de bancos y fondos de inversión.

✓ **Baja competencia institucional.**

Estrategia de Inversión

- Inversión en localidades con una microeconomía favorable.
- Adquisición de inmuebles con descuentos sustanciales.
- Análisis de rentabilidad basado en el alquiler.
- Alquileres de larga duración con seguro de impago.
- Activos concentrados en un mismo edificio que permiten la optimización de recursos.
- Sin exposición a riesgo promotor.

Ktesios SOCIMI vs Peers



Rentabilidad bruta

>12%

4% – 8%



Descuentos en adquisición de activos sobre valor de mercado

40% – 50%

5% – 25%



Diferencia entre el NAV/acc. y el precio de la acción

~20%

0% – 25%

**Información pública de las empresas y del mercado.*

Ktesios SOCIMI - Indicadores Principales



Producto	SOCIMI Residencial
Inicio Actividad	Marzo 2019
ISIN	ES0105536009
Ticker	MLKTS
Mercado	Euronext Lisboa
Capitalización Bursátil	>8,6M€
Capital Social	7,0M€
Número de Acciones	700.001
No. Accionistas	25
Precio de Mercado	12,3€/acción
Valor Nominal	10€/acción
Valor Última Ampliación	12€/acción
Caja	1,4M€
Valor Mercado Cartera*	15,4M€
LTV (ratio préstamo/valor mercado)	19,2%
LTC (ratio préstamo/precio compra)	37,9%

Estructura Accionarial (%)	
Fondo RKS RE	73,4
Free Float*	15,5
Corinpat S.A. (FO)	6,4
Grupo RKS	4,7
Autocartera	0,24

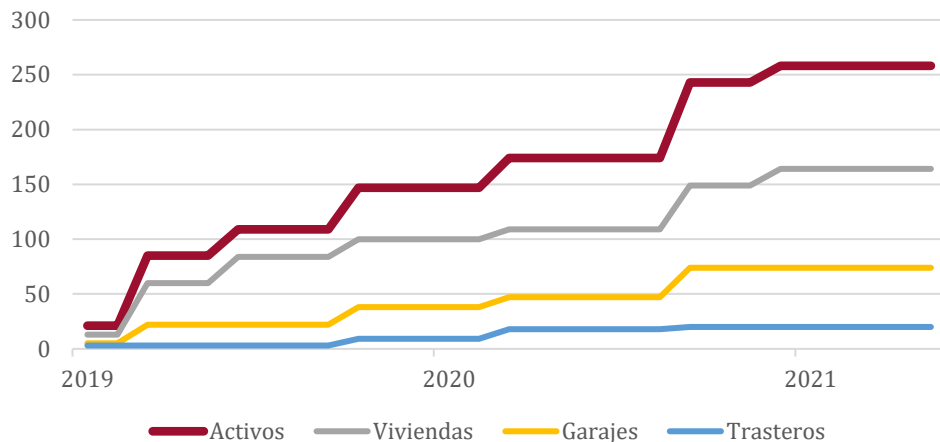
* Incluye 2 inversores institucionales con 2,38% y 0,96%.

* Valor estimado a 31/08/2021, incluyendo la compra de la deuda hipotecaria.

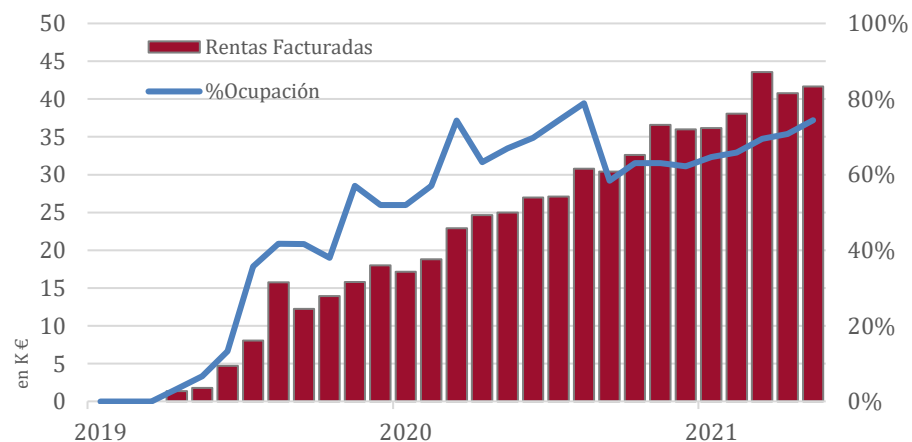
Ktesios SOCIMI – Cartera inmobiliaria



Evolución de los activos



Facturación vs Ocupación



Cartera

N.º Activos	258
N.º Viviendas	164
Superficie (m2)	18.564
Tamaño Medio (piso, m2)	93,81
Coste Total Compra	6,4M€
Precio Medio Compra	33.350 €
Valor Mercado Cartera*	15,4M€
Valor Medio Mercado	75.600 €
Alquiler Medio	334 €/mes
Duración Media Alquiler	6,7 años
Ratio de Ocupación**	75,0%

* Valor estimado a 31/08/2021, incluyendo la compra de la deuda hipotecaria.

**La tasa ocupación está condicionada a la entrada de nuevos activos en cartera.

Ktesios SOCIMI - Cartera



Fuensalida (Toledo)



Cazalegas (Toledo)



Algeciras (Cádiz)



Tomelloso (Ciudad Real)



Miguelturra (Ciudad Real)

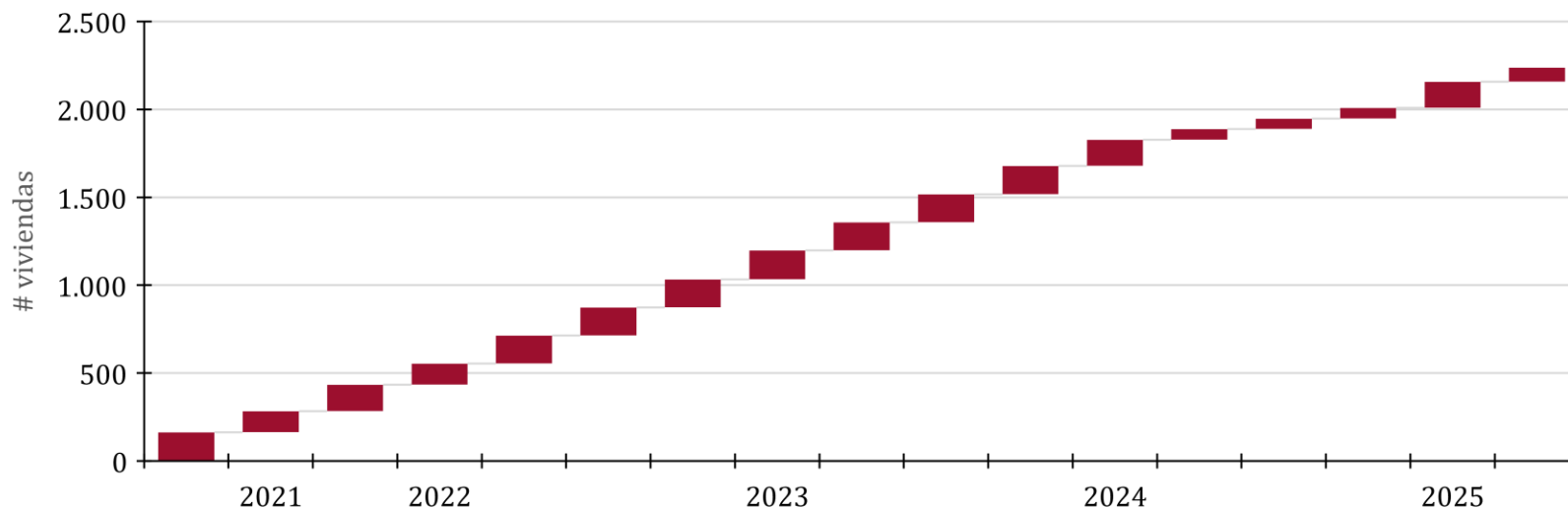


Alcantarilla (Murcia)

Ktesios SOCIMI – Escalabilidad



Plan de adquisiciones



Pipeline

- ✓ **>3.000 unidades** comerciales potenciales.
- ✓ Valor de mercado estimado **250 - 300M €**.
- ✓ Stock de **1M de viviendas** en manos de Fondos de inversión y bancos.



- Crecimiento sostenido **>2.200 viviendas** en 4 años.
- Nuevas adquisiciones:
 - ~35.000 € coste total de adquisición → **~75.000 € valor del inmueble en mercado.**
 - **>93.000.000 €** de inversión en próximos 4 años.
 - Renta 360 €/mes → **~12% rentabilidad** bruta del inmueble.

Ktesios SOCIMI - Datos Financieros



ACTIVO	30/06/2021	31/12/2020
Inversiones inmobiliarias	6.495	5.906
Otros activos no corrientes	9	8
Tesorería	2.870	1.494
Otros activos corrientes	566	160
Total	9.940	7.568

INDICADORES RELEVANTES	30/06/2021	31/12/2020
GAV inmobiliario	12.401	11.013
Deuda bancaria	2.961	2.713
NAV	10.631	9.913
NAV/acción (inicial = 10,00)	15,19	18,70

PATRIMONIO Y PASIVO	30/06/2021	31/12/2020
Patrimonio neto	6.766	4.779
Pasivos no corrientes	2.780	2.507
Pasivos corrientes	394	282
Total	9.940	7.568

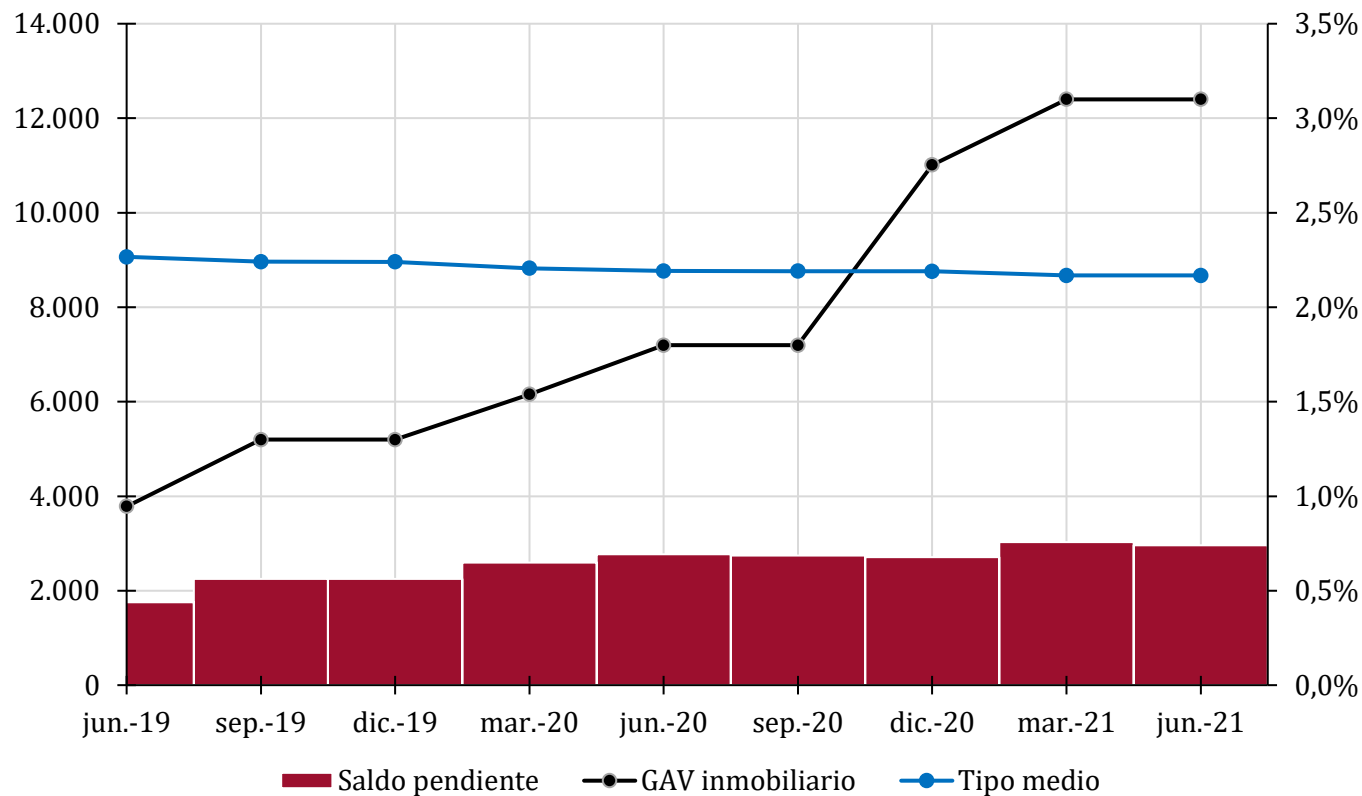
DESGLOSE DE INGRESOS	1S2021	1S2020
GRI	235	117
NRI	84	27
EBITDA	-288	-52
Resultado	-53	-99
Resultado por acción (€/acc.)	-0,08	-0,45

Datos no auditados y representados en miles de €.

Ktesios SOCIMI – Situación de la Deuda

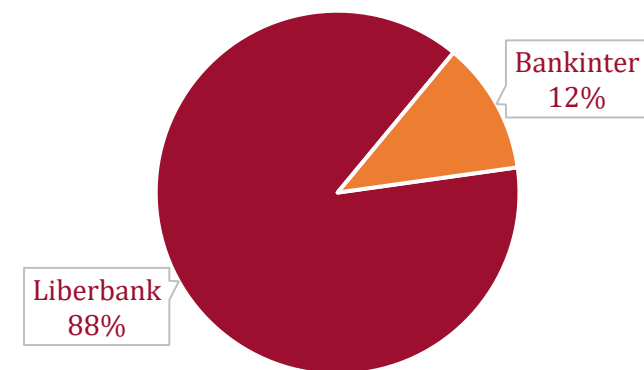


Evolución deuda bancaria



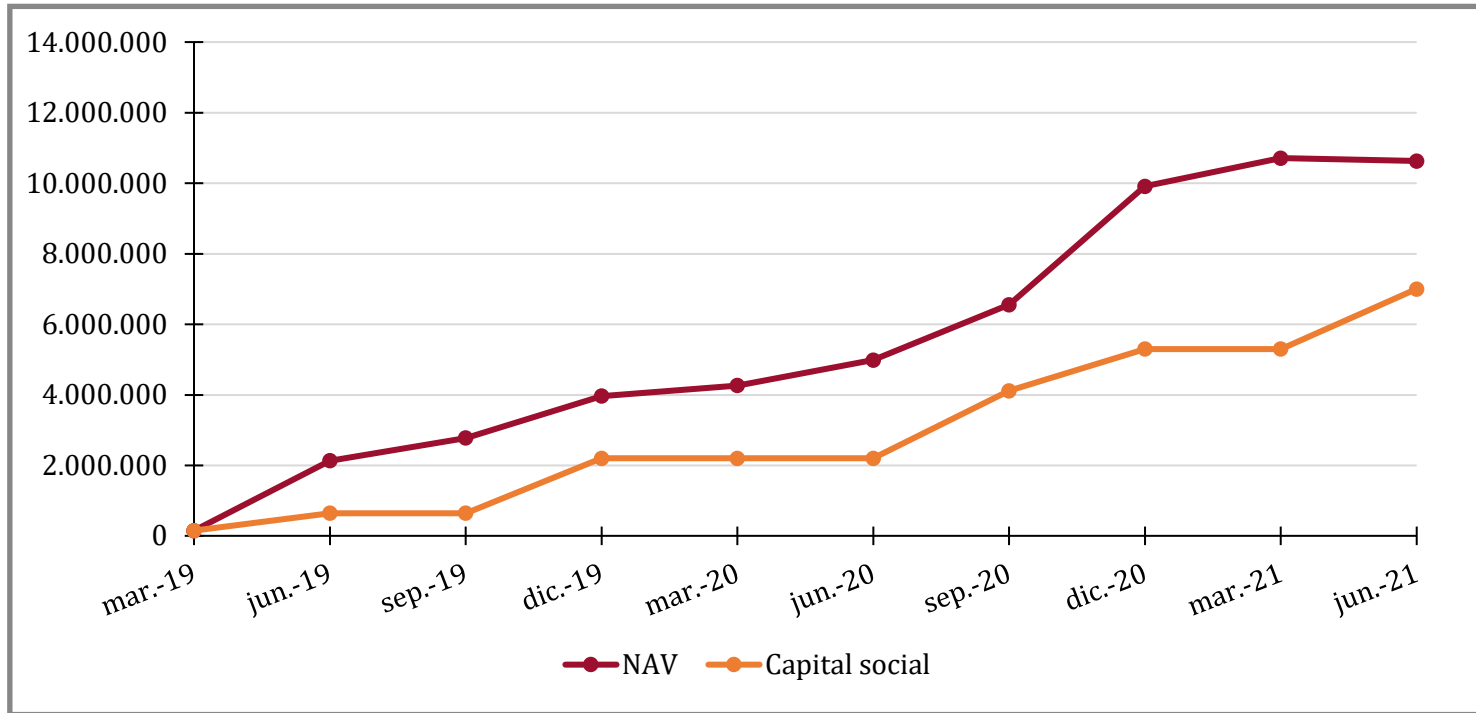
Saldo pendiente	2,961 M€
Tipo interés medio	2,17%
Vencimiento medio	13,3 años
LTV (ratio préstamo/valor mercado)	19,2%
LTC (ratio préstamo/precio compra)	37,9%

Financiación por entidad



Datos a 30/06/21

Ktesios SOCIMI – Evolución del NAV



Valores estimados a 30/06/21

NAV Actual
10,631 k€

NAV / Acción
15,19 €

>7,5M€
Capital
captado

23%
Revalorización
de la acción

6,5%
Dividendo
objetivo

Ktesios SOCIMI – Compromiso social



SOCIMI pura con enfoque patrimonialista con acceso a todo tipo de accionistas.



Dinamización de poblaciones pequeñas pero con gran potencial. Facilitamos el acceso a la vivienda ofreciendo alquileres asequibles en viviendas de calidad.



Potenciamos la micro-economía del entorno utilizando materiales y proveedores locales.



Mantenimiento periódico de los inmuebles y un asesoramiento a los inquilinos en la gestión de residuos y consumo responsable.

Ktesios SOCIMI – ¿Por qué invertir?



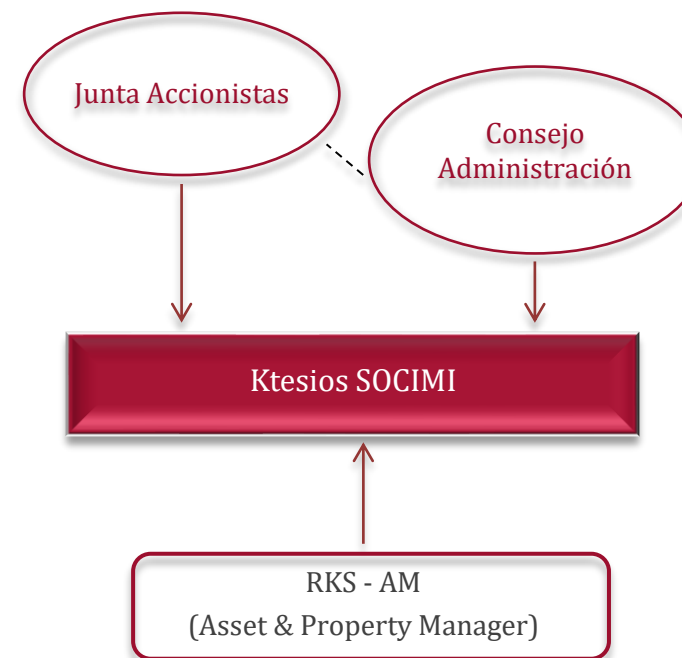
- Gran potencial de revaloración de la acción y reparto de dividendo periódico.
- Alta rentabilidad sostenida y sostenible gestionada por un equipo con excelente track record.
- Elevada rentabilidad implícita por la diferencia entre el valor de mercado de los activos y la cotización de la SOCIMI.
- Inversión descorrelacionada de la evolución económica y de los mercados financieros y con impacto social.
- Estrategia de inversión única sin competencia institucional.
- Perspectivas dinámicas y positivas de crecimiento.

Adenda - Estructura



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Presidente & CEO	Henry Gallego
Consejero	Bernhard Schmidt
Consejero Independiente	Gonzalo Roca Pérez
Secretario no Consejero	Iñigo de Loyola Sánchez del Campo
Secretaria delegada no Consejera	María García Aguado



La participación de los consejeros en el accionarios de Ktesios es:

- Henry Gallego: 2,33% de forma directa y 2,41% a través de RKS-AM.
- Bernhard Schmidt: 0,69%.

Henry Gallego **CEO**

Henry es experto en el mercado inmobiliario español y los mercados de capitales, con un amplia experiencia en la estructuración y gestión de vehículos de inversión.

Antes de fundar el Grupo RKS, trabajó en Londres y Madrid, destacando Fitch Ratings y Bankia como director de Structured Finance.

En la actualidad es el gestor del Fondo RKS Real Estate y de Ktesios SOCIMI.

Gonzalo Roca **Consejero**

Gonzalo tiene un Máster en “Finanzas Avanzadas” de la IE Business School y un Máster en “Gestión de Empresas Promotoras Inmobiliarias” de la Univ. de Barcelona. Trabajó como Director de Desarrollo de Negocio en Servihabitat, Actualmente ocupa el cargo de Director de Asesoría de Deuda en Arcano Partners Investment Bank

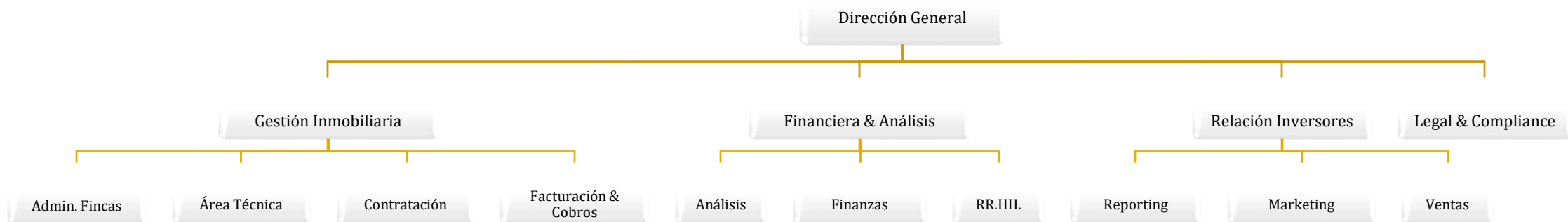
Bernhard Schmidt **Consejero**

Bernhard es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Augsburg (Alemania), con una especialización en Finanzas y Management. Su trayectoria comenzó en los años 90 en los mercados de capitales y relación con inversores. En España ha trabajado en los últimos 10 años en Venture Capital, dentro del sector financiero y consultoras especializadas en inversión alternativa.

Adenda – Property & Asset Manager



- **RKS-AM** es un grupo financiero e inmobiliario independiente con enfoque y presencia internacional, especializado en la estructuración y gestión de vehículos de inversión alternativa.
- Servicer orientado en la gestión integral de activos inmobiliarios en zonas non-prime para clientes patrimonialistas e institucionales (fondos, SOCIMIs, etc).
- Equipo consolidado con demostrada experiencia en el sector inmobiliario, mercados capitales y gestión de patrimonios.



Francisco Rey **CFO RKS-AM**

Ingeniero industrial con máster en gestión de proyectos. Desde sus incorporación en el Grupo RKS, ha participado en la estructuración y gestión de los vehículos de inversión. Ha desarrollado e implementado los modelos de análisis de proyectos y valoración de activos.

Actualmente lidera el área financiera y de análisis del Grupo RKS y da cobertura en la gestión operativa de los vehículos de inversión.

Emilia Melero **COO RKS-AM**

Licenciada en Derecho y Máster en Urbanismo. Viene desarrollando su trayectoria profesional en el sector inmobiliario desde hace más de 15 años. Especialista en la planificación, ejecución y gestión de proyectos residenciales, ha liderado equipos multidisciplinares en diferentes áreas del sector. Es miembro de WIRES (Women in Real Estate) y desarrolla una labor docente en la UNED SENIOR como profesora del área de “Arquitectura y Ciudades”.

Adenda – Asesores



- Grupo de asesores de reconocido prestigio.
- Alcance internacional y experiencia en el sector inmobiliario.
- Amplio conocimiento de los mercados alternativos de capitales.
- Participación activa en diferentes SOCIMIs.



Gestora



Listing Sponsor



Auditor



Asesor Legal



Banco Agente



Valorador

Adenda: Impacto COVID en el Residencial



Los efectos de la pandemia (sanitarios, económicos y sociales), seguirán latentes en el 2021, lo que reduce notablemente la predictibilidad y aumenta la incertidumbre. Lo cierto es que la evolución del mercado, estará muy sujeto por la evolución de la COVID, con sus posibles variantes, pero sobre todo con la eficacia de las vacunas.

El consenso de mercado predijo bajadas de hasta dos dígitos en el 2020 en el inmobiliario, que efectivamente se han dado en algunos sectores, pero no el residencial. Este último de hecho, se posiciona como uno de las salvaguardas de la economía con una tendencia de estabilidad y/o crecimiento.

Consideramos no obstante que:

- Ante una crisis como esta, el residencial va a resistir mejor, ya que la situación afecta principalmente a sectores como hoteles, vacacional, oficinas, comercios, etc. Una necesidad primordial es tener un hogar accesible, ya que viajes, salidas sociales (restaurantes, cines, centros comerciales, bares, etc.), es algo a lo que podemos renunciar.
- La tendencia de dejar las grandes ciudades y establecerse en poblaciones pequeñas que ofrecen viviendas mas asequibles, con mayor espacio y zonas exteriores, junto al auge del teletrabajo, va a continuar, lo que potencia aun mas el mercado del alquiler.
- El mercado de alquiler seguirá al alza. Cada vez menos personas y familias cuentan con los ingresos suficientes para adquirir una vivienda y/o acceder a la financiación, que sumado a la incertidumbre generada por la COVID y a la frágil situación laboral, optan por ahorrar antes de endeudarse, por ende alquiler antes que compra.

Glosario



- ✓ NAV €: valor neto de los activos, que se calcula y formula según la metodología EPRA (European Public Real Estate Association).
- ✓ NAV por acción: NAV dividido por el número de acciones en circulación (excluyendo la autocartera).
- ✓ GAV €: valor bruto de los activos.
- ✓ GRI €: renta bruta de alquiler, alquiler pactado más gastos a cargo del inquilino.
- ✓ NRI €: renta pactada por contrato, sin descontar la repercusión de los gastos.
- ✓ NOI €: renta neta pactada por contrato, calculada como GRI menos gastos totales de comunidad, IBI, seguros y cualquier gasto directo de los activos.
- ✓ Rentabilidad por alquileres %: renta pactada por contrato dividida entre valoración (NRI/GAV).
- ✓ Desocupación %: calculada como valoración del activo vacío entre valoración total de la cartera (GAV vacío/GAV).

Contacto



“Somos la primera SOCIMI con vocación social”

Henry Gallego

CEO & Chairman

Email: hgallego@rks-am.com

Tel. +34 691 078 928

Bernhard Schmidt

Investor Relations

Email: bschmidt@rks-am.com

Tel. +34 664 323 997

Elena Aguilar

Comunicación

Email: eaguilar@rks-am.com

Tel. +34 646 400 460

www.ktesios-socimi.es