

CONTRATO DE GESTION INTEGRAL

ENTRE

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.

como Cliente

Y

RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

como Gestora

En Madrid, a 18 de mayo de 2022

CONTRATO DE GESTION INTEGRAL ENTRE LA SOCIEDAD KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A. COMO CLIENTE Y RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U. COMO GESTORA

En Madrid, 18 de mayo de 2022

LAS PARTES, REUNIDAS E INTERVIENEN

POR UN LADO,

La entidad mercantil "**RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U.**", de nacionalidad española, titular de C.I.F. número B- 87438305, con domicilio social en la calle Sagasta 15, planta 7 – Izquierda (28004 – Madrid), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 41.308, Folio 141, Sección 8ª, Hoja M-615.607, representada en este acto por **DON HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES**, mayor de edad, de nacionalidad británica, vecino de Madrid, con domicilio profesional en la calle Sagasta 15, planta 7 – Izquierda (28004 – Madrid) y provisto de NIE en vigor número X-8.408.068-G, quien actúa en este acto como **Administrador Único**, cargo para el que fue nombrado en virtud de la escritura otorgada con fecha 09 de diciembre de 2015, ante el Notario de Madrid don Fernando Goma Lanzón, con el número 1.446, inscrita en el Registro Mercantil.

En adelante, será referida como "**RKS-AM**", el "**Proveedor**" y o la "**Gestora**".

POR OTRO LADO

La entidad mercantil "**KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**", de nacionalidad española, titular de C.I.F. número A- 88.346.614, con domicilio social en la calle Sagasta 15, planta 7 – Izquierda (28004 – Madrid), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 38.96, Folio 30, Sección 8ª, Hoja M-692.614, representada en este acto por **DON BERNHARD SCHMIDT**, mayor de edad, de nacionalidad alemana, con domicilio profesional en la calle Sagasta 15, planta 7 – Izquierda (28004 – Madrid) y provisto de NIE en vigor número X-7.339.717-A, y **DON GONZALO VICENTE ROCA PÉREZ**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional calle Sagasta 15, planta 7 – Izquierda (28004 – Madrid) y provisto de DNI en vigor número 48.315.330-N quien actúa en acto como Consejeros, cargos para el que fueron nombrados 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, inscrita en el Registro Mercantil.

En adelante, será referida como "**Ktesios**", la "**Sociedad**" y/o el "**Cliente**".

En adelante, el RKS-AM y Ktesios serán referidos conjuntamente como las "**Partes**" y cualquiera de ellos, separadamente, como una "**Parte**".

EXPONEN:

- I. RKS-AM es una gestora independiente, especializada en la estructuración y gestión de vehículos de inversión alternativa inmobiliaria. Es pionera en identificar oportunidades de inversión inmobiliaria en localidades non-prime y en sectores con poca competencia institucional, creando valor a través de una estrategia de bajo riesgo y rentabilidad recurrente. Diseña estrategias integrales que engloban todo el ciclo de la inversión inmobiliaria, desde la identificación del producto, su valoración, gestión y explotación hasta la desinversión de la mismo a favor de la propiedad. Tiene, en consecuencia, el *know-how*, la experiencia, las habilidades, la técnica, los recursos humanos y económicos necesarios y apropiados para prestar servicios de gestión inmobiliaria.
- II. Que Ktesios es una entidad mercantil, dedicada al sector inmobiliario, que opera bajo el régimen de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que ofrece alquileres asequibles en municipios periféricos con una microeconomía favorable, bien comunicados y con servicios de calidad. Ktesios busca invertir en localidades con gran potencial de desarrollo, que ofrecen mayor rentabilidad que en zonas prime, en un modelo único en España y Europa.
- III. Que RKS-AM cuenta con la capacidad y *know-how* suficiente para prestar los servicios de una gestora integral a Ktesios, contando con la motivación y recursos necesarios para acompañarla en el camino que pretende recorrer en el sector inmobiliario.
- IV. Que con fecha 6 de noviembre de 2019, fue suscrito entre las Partes un contrato de prestación de servicios de administración, gestión y comercialización de los activos inmobiliarios de Ktesios, convirtiéndose así RKS-AM en el *Servicer* de Ktesios. En adelante, será referido como el “**Contrato de Gestión de Activos**”.
- V. Que, asimismo, con fecha 6 de noviembre de 2019, fue suscrito entre las Partes un contrato de prestación de asesoramiento, gestión y control financiero de Ktesios convirtiéndose así RKS-AM en la *Management Company* de Ktesios. En adelante, será referido como el “**Contrato de Gestión**”. El Contrato de Gestión fue modificado mediante adenda suscrita entre las Partes con fecha 1 de enero de 2020.
- VI. Que, asimismo, con el devenir de la actividad de las Partes, ambas han detectado la necesidad de cubrir áreas no contempladas ni en el Contrato de Gestión ni en el Contrato de Gestión de Activos, que garanticen la gestión

integral de Ktesios como, por ejemplo, fijar su sede corporativa / domicilio social en una oficina céntrica y representativa, que cuente con todos los servicios técnicos y humanos necesarios para el desarrollo de actividad empresarial e institucional.

- VII.** Asimismo, en una apuesta por fortalecer la relación jurídica existente entre ambas Partes, se ha considerado resolver los anteriores contratos a fin de formalizar uno nuevo que englobe todas las necesidades de gestión de Ktesios prestadas hasta la fecha por RKS-AM, de tal manera, que permita a los inversores actuales y potenciales un acceso claro y transparente de la actividad esencial que suponen los servicios prestados por RKS-AM; resolviendo en consecuencia los anteriores acuerdos.
- VIII.** A tal fin, ambas Partes están interesadas en resolver el Contrato de Gestión y el Contrato de Gestión de Activos suscribir el presente **CONTRATO DE GESTION INTEGRAL** (en adelante, será referido como el “**Contrato**”), que se registrará por las siguientes:

CLÁUSULAS:

1. OBJETO

1.1.- El objeto de este Contrato es la prestación de servicios de **Gestión Integral** por parte de RKS-AM a Ktesios, tal y como se definen y detallan en el **Anexo 1**, por el período de tiempo, el precio y en los términos establecidos en este Contrato. En adelante, serán conjuntamente referidos como los “**Servicios**”.

1.2.- Se hace expresamente constar que la finalidad del presente Contrato es doble: **i)** resolver el Contrato de Gestión y el Contrato de Gestión de Activos y, de igual manera y, consecuentemente, **ii)** crear un nuevo marco jurídico que permita dar respuesta a los servicios que pudieran surgir en el crecimiento de Ktesios, que garanticen su gestión integral.

Como consecuencia de lo anterior, las Partes expresamente acuerdan que el Contrato de Gestión y el Contrato de Gestión de Activos, sean ambos resueltos íntegramente mediante la suscripción de las correspondientes adendas y en su totalidad por el presente Contrato a la fecha de hoy.

1.3.- RKS-AM proporcionará los Servicios desde las oficinas en las que cada momento desarrolle su actividad empresarial, hoy sitas en la calle Sagasta número 15, piso 7º izquierda de Madrid.

1.4.- Ninguno de los Servicios se entiende prestado por RKS-AM al Cliente de **forma exclusiva**. Por lo tanto, RKS-AM puede ofrecer el mismo tipo de Servicios a terceros que no sean el Cliente, siempre que esto no impida que RKS-AM cumpla con sus obligaciones en virtud del Contrato y siempre que lo haga evitando cualquier conflicto de intereses con los intereses de las Partes.

No obstante lo anterior, RKS-AM **NO** podrá prestar servicios de gestión en términos iguales o equivalentes a los que son objeto del Contrato a ninguna SOCIMI que tenga por objeto la inversión en inmuebles residenciales de primera ocupación en zonas periféricas, tal como lo hace Ktesios.

1.5.- Ktesios recibirá los Servicios de RKS-AM de **forma exclusiva**. Por lo tanto, Ktesios **NO** puede solicitar el mismo tipo de Servicios a terceros que no sean RKS-AM.

1.6.- Las Partes reconocen que Ktesios conservará la plena propiedad de sus activos, ingresos, recibos, etc.

RKS-AM **NO** adquirirá ningún título, garantía real u otros derechos de ningún tipo sobre los Activos, recibos e ingresos de los activos de Ktesios.

RKS-AM se compromete a no crear ningún gravamen, derecho de retención o cualquier otro gravamen, ejercer cualquier derecho de compensación contra, o adjuntar o hacer valer cualquier reclamación en relación con cualquier activo de Ktesios.

1.7.- RKS-AM **NO** asumirá en ningún caso responsabilidad alguna por las operaciones realizadas por Ktesios, ni asumirá ninguna consecuencia o daño derivado del avance y/o viabilidad del negocio de Ktesios.

1.8.- Ktesios puede solicitar en cualquier momento por escrito a RKS-AM variaciones en el alcance de los Servicios (es decir, adición de nuevos servicios y/o modificación o eliminación de cualquiera de ellos).

RKS-AM examinará las solicitudes de Ktesios y expresará por escrito su disponibilidad, indisponibilidad o propondrá una alternativa para cumplir con dicha solicitud dentro de los **QUINCE (15) DÍAS** a partir de la fecha de recepción de la citada solicitud. Cualquier coste potencial o aumento y/o reducción en los honorarios acordadas se presentará para la aprobación previa de Ktesios.

Tras la aceptación por parte de las Partes de las variaciones en el alcance de los Servicios y, cuando corresponda, los honorarios, los términos y condiciones aplicables a los Servicios establecidos en este Contrato serán aplicables a la variación

de los Servicios, suscribiéndose entre las Partes una Adenda que amplíe los nuevos servicios prestados y sus correspondientes honorarios.

En cualquier caso, cualquier trabajo adicional causado por la negligencia, el bajo rendimiento o el incumplimiento del Contrato por parte de RKS-AM no se entenderá como variaciones de los Servicios.

2. INDEPENDENCIA DE LAS PARTES

La relación entre las Partes que surja de este Contrato es una relación entre partes contratantes independientes y un contrato al que las partes dotan de una **relación mercantil**. Las Partes reconocen que este Contrato no crea ningún tipo de relación laboral, corporativa, de empresa conjunta, asociación, agencia, franquicia, fáctica o legal, entre las Partes.

Por lo tanto, las Partes acuerdan que:

- (i) No obstante, lo dispuesto en la cláusula 7, RKS-AM no tendrá derecho en ningún caso a contratar con terceros en nombre del Cliente, ni a comparecer ante terceros como agente o representante del Cliente, ni a obligar al Cliente de ninguna manera, salvo para aquellas facultades derivadas de los poderes otorgados.
- (ii) El Cliente **NO** ejercerá ningún control inmediato sobre los medios o la forma de cumplimiento de las obligaciones asumidas por RKS-AM en virtud de este Contrato, excepto en la medida en que sea necesario para verificar la correcta prestación y calidad de los Servicios. En ningún caso el Cliente ejercerá ningún control directo sobre los recursos humanos de RKS-AM, que estarán siempre sujetos a las facultades de gestión, disciplina y organización de RKS-AM.

3. DURACIÓN

El presente Contrato tendrá una duración de **DIEZ (10) AÑOS** de obligado cumplimiento para ambas Partes, es decir, **estará vigente hasta el 17 de mayo de 2032**.

Llegada la fecha de su vencimiento, si ninguna de las Partes manifestara su voluntad de darlo por terminado, el Contrato se **PRORROGARÁ AUTOMÁTICAMENTE** por períodos sucesivos de **CINCO (5) AÑOS**.

Para dar por finalizado el Contrato, cualquiera de las Partes deberá notificar fehacientemente a la otra su voluntad de **NO RENOVAR** el mismo, al vencimiento

del período de obligado cumplimiento o de cualquiera de las prórrogas, con una antelación de **SEIS (6) MESES**.

En el momento de la finalización del Contrato, Ktesios deberá abonar a RKS-AM las cantidades pendientes en concepto de retribución o gastos de acuerdo con lo recogido en las demás estipulaciones del Contrato.

4. HONORARIOS

4.1 Honorarios

El Cliente pagará a RKS-AM, como contraprestación por los Servicios, los honorarios establecidos en el **Anexo 2** (en adelante, serán referidos como los "**Honorarios**"). Los Honorarios no estarán sujetos a ninguna variación, independientemente del tiempo o los recursos empleados por RKS-AM para proporcionar los Servicios.

Las Partes declaran expresamente que RKS-AM no asumirá ningún coste que no haya sido expresamente acordado y estipulado en este Contrato. Las Partes también declaran expresamente que los Honorarios **NO** incluyen los gastos por la contratación de ningún tercero. RKS-AM está expresamente obligado a obtener la autorización previa del Cliente para la contratación de cualquier tercero y la asunción de cualquier coste no incluido en los Honorarios acordados, para lo cual proporcionará al Cliente la información necesaria y se comprometerá a contratar a estos terceros en condiciones de mercado una vez aprobados por el Cliente.

Los Honorarios **NO** incluirán el importe correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido - IVA vigente en cada momento y cualesquiera otros impuestos vigentes en el momento de la prestación de los Servicios. Dicho importe deberá ser satisfecho por el Cliente a RKS-AM como importe adicional a los Honorarios y será especificado por RKS-AM en las facturas emitidas.

4.1 Facturación y pago

A los efectos de la cláusula **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** anterior, RKS-AM emitirá las facturas por los servicios prestados, de conformidad con lo establecido en el Anexo 2 y, de forma supletoria, dentro de los primeros **CINCO (5) DÍAS HÁBILES** del mes siguiente, que deberán ser pagadas por el Cliente en el plazo de **TREINTA (30) DÍAS HÁBILES**, contados a partir de la emisión de la correspondiente factura, mediante transferencia bancaria a la cuenta bancaria ES3201287704810500010984.

Ktesios **NO** tendrá la obligación de pagar las facturas emitidas por RKS-AM de acuerdo con las disposiciones establecidas en esta cláusula cuando RKS-AM **NO** haya proporcionado los Servicios contratados (error / fallo en los Servicios), siempre que

haya sido notificado por Ktesios a RKS-AM la ejecución de los Servicios no ejecutados (aviso del error / fallo del servicio), y este último (RKS-AM) no haya podido remediar la falta de ejecución de Servicios denunciado.

En caso de Fallo del Servicio, el Cliente, previa notificación fehaciente a RKS-AM de este hecho, estará facultado para retener o realizar cualquier pago a RKS-AM, a fin de soportar las consecuencias de dicho incumplimiento, sin perjuicio de reclamar los daños y perjuicios que correspondan.

5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

5.1.- En virtud del Contrato, el Proveedor asumirá las siguientes obligaciones a título meramente indicativo:

- (i) Aportar los recursos humanos y materiales necesarios para la correcta prestación de los Servicios.
- (ii) RKS-AM proporcionará los Servicios con el nivel de calidad adecuado a los estándares y prácticas generalmente aceptados en el mercado inmobiliario y que se requieran objetivamente en la prestación de los Servicios, con sujeción a la normativa aplicable.
- (iii) RKS-AM informará proactivamente al Cliente de la evolución del negocio de acuerdo a los servicios prestados y de cualquier problema que requiera su decisión.
- (iv) RKS-AM no asumirá ninguna obligación o responsabilidad civil, penal, administrativa o financiera (deudas, impuestos o reclamaciones por cualquier motivo), que puedan corresponder al Cliente. Todas las acciones llevadas a cabo por RKS-AM serán en nombre y por cuenta del Cliente, y no surgirán derechos u obligaciones de sus acciones con respecto a los activos, empleados y/o contratistas del Cliente.
- (v) RKS-AM proporcionará los Servicios con el personal que sea necesario, adecuado y suficiente. Dicho personal contará con la experiencia, especialización y formación objetivamente requerida para garantizar la correcta y satisfactoria prestación de los Servicios de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato. El personal que RKS-AM designe para prestar los Servicios dependerá única y exclusivamente de éste, y, en consecuencia, actuará como único empleador y, por lo tanto, dirigirá y coordinará todas las tareas y actividades de dicho personal y ejerciendo las facultades disciplinarias, organizativas y de dirección correspondientes.
- (vi) RKS-AM se compromete a cumplir con todas las disposiciones legales, laborales, regulatorias y de seguridad social durante la prestación de los

Servicios.

- (vii) En relación con otros subcontratistas, el Proveedor se compromete a (i) coordinar y cooperar en la aplicación de la prevención de riesgos laborales; (ii) actualizar la información facilitada cuando, por ejemplo, se produzcan cambios en las actividades realizadas en el lugar de trabajo o se produzca una situación de emergencia; (iii) informar de cualquier accidente de trabajo que surja como resultado de un riesgo en el lugar de trabajo; (iv) informar cualquier situación de emergencia que pueda afectar la salud y la seguridad de los empleados; y (v) establecer los medios de coordinación necesarios y pertinentes en materia de prevención de riesgos laborales.

5.2.- De igual manera, el Cliente se compromete frente a RKS-AM a título meramente indicativo:

- (i) Proporcionar a RKS-AM la información y colaboración necesaria para permitir una prestación adecuada y satisfactoria de los Servicios.
- (ii) Pagar los Honorarios de los Servicios acordados, dentro del plazo y en la forma establecidas en el Contrato.
- (iii) Cumplir con cualquier otra obligación establecida en el Contrato.

5.3.- RKS-AM proporcionará los Servicios de manera profesional y procurará hacer todo lo posible para dotar a los Servicios del nivel de calidad adecuado a los estándares y prácticas generalmente aceptados en el mercado inmobiliario y que se requieren objetivamente en la prestación de los Servicios.

5.4.- Los Servicios serán prestados por el Proveedor utilizando sus medios y a su propio coste, cuya regulación se detalla y relaciona en el Anexo 2.

Ktesios exime de responsabilidad a RKS-AM en la solicitud, procesamiento, administración y obtención de cualquier permiso, licencia y autorización relacionada con la actividad de administración de propiedades que se requiera para la correcta prestación de los Servicios y la correcta ejecución y cumplimiento de este Acuerdo.

5.5.- Para el caso en el que Ktesios decida otorgar poderes notariales a individuos específicos dentro de la organización de RKS-AM que les permita actuar en nombre y por cuenta del Cliente para fines específicos, esos poderes se ejercerán en estricto cumplimiento de: (i) las instrucciones específicas de Ktesios, caso por caso y (ii) en estricto cumplimiento de los términos y condiciones de este Contrato.

El Proveedor **NO** tendrá el derecho o la autoridad para comprometer o vincular al Cliente con ningún tercero, excepto según lo expresamente permitido en virtud del presente Contrato.

5.6.- Sin perjuicio de los informes y reuniones que se realicen, RKS-AM informará proactivamente al Cliente de cualquier problema que requiera una decisión de Ktesios. El Proveedor proporcionará al Cliente toda la información de interés relativa a la prestación de los Servicios.

El Proveedor informará al Cliente sin demora si las instrucciones dadas por Ktesios están en contradicción con cualquier regulación aplicable o pautas profesionales.

5.7.- RKS-AM mantendrá en todo momento un seguro de indemnización profesional general con aseguradoras de reconocida reputación, incluido el seguro de indemnización profesional en cantidades habituales y que sean suficientes y razonablemente necesarias para cubrir al Proveedor y a sus directores de las responsabilidades resultantes por un importe no inferior a **1.500.000 EUROS**. Asimismo, las Partes acuerdan expresamente que el Cliente mantendrá asegurados (responsabilidad civil) los activos bajo gestión.

5.8.- Si el Proveedor no proporciona adecuadamente los Servicios o incumple sus obligaciones en virtud de este Contrato (en adelante, el "**Error / Fallo del Servicio**"), el Cliente notificará dicho Fallo del Servicio al Proveedor por escrito (en adelante, el "**Aviso de Error / Fallo del Servicio**") y RKS-AM subsanará el Error / Fallo del Servicio relevante dentro de los **TREINTA (30) DÍAS** posteriores a la Notificación de Error / Fallo del Servicio.

6. PERSONAL DE RKS-AM

6.1.- El Proveedor ejecutará los Servicios por medio del personal que sea necesario, adecuado y suficiente. Dicho personal contará con la experiencia, especialización y formación objetivamente requerida para garantizar la correcta y satisfactoria prestación de los Servicios de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato.

6.2. El personal que RKS-AM designe para prestar los Servicios dependerá única y exclusivamente de RKS-AM y, en consecuencia, actuará como único empleador y, por lo tanto, dirigirá y coordinará todas las tareas y actividades de dicho personal y ejerciendo las facultades disciplinarias, organizativas y de dirección correspondientes.

6.3.- El Cliente puede solicitar al Proveedor que muestre los documentos oficiales que demuestren que está al día con todas sus obligaciones de seguridad social, recibos, indemnizaciones por despido y obligaciones salariales análogas o similares con respecto a sus empleados.

6.4.- RKS-AM eximirá de responsabilidad a Ktesios de cualquier reclamación del personal asociado a la prestación de los Servicios que tenga su origen en el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el Proveedor o sus

subcontratistas con respecto a dicho personal, incluidos los pagos de indemnizaciones, las indemnizaciones derivadas de cualquier despido, independientemente de la causa de dicho despido y las obligaciones de prevención de riesgos laborales.

7. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN

Ninguna de las Partes puede ceder los derechos y obligaciones que surjan en virtud de este Contrato sin el consentimiento por escrito de la otra Parte.

RKS-AM podrá, a su costa, celebrar acuerdos con terceros proveedores de servicios especializados o subcontratistas para la realización de todos o cualquiera de los Servicios, siempre que el proveedor externo sea una persona o empresa de buena reputación con capacidad suficiente para llevar a cabo las tareas subcontratadas y sin conflicto de intereses en relación con cualquiera de las Partes. Ktesios no tendrá ninguna responsabilidad por los costes, cargos o gastos pagaderos o incurridos por dicho subcontratista o delegado o proveedor externo o que surjan de la terminación de dicho acuerdo.

Sin perjuicio de la subcontratación, RKS-AM **NO** quedará liberado de ninguna responsabilidad asumida en el presente Contrato y seguirá siendo responsable del cumplimiento de las obligaciones de RKS-AM. Deberá, para evitar dudas, en la medida aplicable en relación con los Servicios realizados por dicho subcontratista o delegado, procurar el cumplimiento de las obligaciones de RKS-AM en virtud del presente por parte de dicho subcontratista.

RKS-AM mantendrá indemne al Cliente de cualquier pérdida, responsabilidad o reclamación de terceros derivada del nombramiento o terminación del subcontratista como proveedor de servicios.

8. INDEMNIZACIÓN

El Cliente se compromete a indemnizar a RKS-AM por cualquier daño directo causado o cualquier reclamación planteada contra RKS-AM como resultado de los Servicios prestados y / o las instrucciones recibidas por Ktesios en virtud de este Acuerdo, excepto en caso de negligencia grave o incumplimiento intencional por parte de RKS-AM.

RKS-AM indemnizará al Cliente con respecto a cualquier daño directo que surja de o en relación con un incumplimiento de este Contrato por parte de RKS-AM, excepto en la medida en que RKS-AM haya actuado según las instrucciones expresas por escrito del Cliente o excepto en caso de negligencia grave o incumplimiento intencional por parte del Cliente.

9. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

De conformidad con la normativa de protección de datos aplicable, incluyendo el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales ("**RGPD**"), y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Derechos Digitales, los datos personales de las personas físicas para gestionar y cumplir las obligaciones establecidas en el Contrato en nombre o por cuenta de las Partes será procesado por la otra Parte para llevar a cabo, realizar, gestionar y supervisar las obligaciones establecidas en este Contrato y cumplir con sus obligaciones legales ("**Datos personales**").

El procesamiento de los Datos Personales es necesario siendo la motivación: **(i)** realizar y monitorear la relación contractual entre las Partes en virtud de este Contrato; y **(ii)** cumplir con las obligaciones legales de las Partes.

Cada Parte procesará los Datos Personales de acuerdo con los requisitos de seguridad impuestos por las regulaciones de protección de datos aplicables y el Artículo 32 de GDPR.

Los Datos Personales se procesarán durante la vigencia de este Acuerdo, después de lo cual las Partes conservarán los datos personales durante un máximo de **SEIS (6) AÑOS**, a menos que, excepcionalmente, se aplique un plazo más largo por razones legales o contractuales.

Con respecto al tratamiento del que es responsable cada una de las Partes, los interesados podrán ejercer su derecho de acceso, derechos de rectificación, supresión, oposición, portabilidad de los datos, limitación del tratamiento y no ser objeto de la toma de decisiones individual automatizada y cualquier otro derecho reconocido por la normativa aplicable en cada momento, dirigiéndose por escrito a las direcciones que constan a efectos de notificaciones. Se informa a los interesados de su derecho a presentar reclamaciones y solicitudes relacionadas con sus derechos de protección de datos ante la autoridad de protección de datos pertinente.

Antes de que cualquiera de las Partes divulgue cualquier dato personal a la otra Parte, debe informar previamente a los interesados del contenido de esta Cláusula y cumplir con cualquier otro requisito que pueda ser aplicable para la divulgación legal de los datos a la Parte receptora, de modo que esta última no esté obligada a realizar ningún acto adicional con respecto al interesado.

Además de lo anterior, y como consecuencia de los deberes inherentes a este Acuerdo, el Proveedor puede procesar, como procesador de datos, datos personales de los cuales el Cliente es el titular de los datos.

10. DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL

En virtud del presente Contrato, las Partes se reconocen mutuamente todos los derechos de propiedad intelectual e industrial propios, así como los derechos de explotación a los que tiene derecho en relación con los objetos de este Contrato, de acuerdo con la legislación aplicable.

Cada Parte se reconoce mutuamente que la razón social de cada uno y de las empresas de su grupo (tal y como se define ese término en el artículo 42 del Código de Comercio), y de todos los signos distintivos por los que se identifican sus productos o servicios en el mercado pertenecen y seguirán perteneciendo a cada una de las Partes y a las empresas dentro de su grupo, respectivamente. Ninguna de las Partes tomará ninguna medida que pueda afectar a la validez de los signos distintivos del Cliente o de RKS-AM y de las empresas de su grupo, y se comprometen a no registrar ni solicitar el registro, bajo su propio nombre o a favor de un tercero, de cualquier nombre comercial, nombre de dominio, marca, símbolos o cualesquiera otros signos distintivos idénticos o similares a los del Cliente o de RKS-AM, respectivamente, o de las empresas de sus respectivos grupos, o que puedan inducir a confusión con la actividad, servicios, productos o establecimiento del Cliente o de RKS-AM, respectivamente o de las empresas dentro de sus respectivos grupos.

Del mismo modo, las Partes reconocen cada uno la titularidad de todos los derechos de propiedad intelectual o industrial, modelos de utilidad y *know how* que fueran propiedad de cada una de las Partes antes de la firma de este Acuerdo. Cada parte conservará sus derechos de propiedad intelectual sobre el know-how y el conocimiento específico que adquieran, durante la ejecución del Contrato.

Ambas Partes garantizan que no utilizarán, en los servicios a prestar, materiales o elementos pertenecientes a un tercero que puedan contravenir derechos de propiedad intelectual preexistentes. Cada Parte será la única responsable del uso indebido de cualquier invención, patentada o no, o de las aplicaciones utilizadas o relacionadas con los servicios que se proporcionarán en virtud de este Contrato, manteniendo a la otra Parte indemne.

RKS-AM se compromete a vincular a sus subcontratistas (si los hubiera) en los mismos términos estipulados en este Contrato. En cualquier caso, RKS-AM respetará la imagen y reputación del Cliente, por lo que se abstendrá de emprender cualquier acción que pueda ponerlo en peligro.

A los efectos del presente Contrato, se entenderá por "**Derechos de Propiedad Intelectual**" todos los derechos reconocidos por la normativa de propiedad intelectual que tengan carácter privativo o de explotación para cualesquiera fines y formas de uso, así como todos los derechos reconocidos por la normativa de

propiedad industrial, incluyendo en ambos casos la facultad de solicitar los registros pertinentes para obtener o proteger estos derechos.

11. CONFIDENCIALIDAD

11.1.- Salvo que se disponga lo contrario en este Acuerdo, toda la información comunicada por una Parte a la otra ya sea antes o después de la fecha en que se celebró el Acuerdo, en relación con su preparación o ejecución, se considerará confidencial y se utilizará exclusivamente para los fines del Acuerdo (en adelante, la "**Información Confidencial**").

Cada Parte se encargará de que la Información Confidencial no sea revelada a ninguna persona que no sean los empleados, agentes, representantes o asesores que necesiten conocerla para garantizar el correcto desempeño de este Contrato o para el cumplimiento de sus propias tareas. Todas estas personas tendrán que asumir con carácter previo a la divulgación de la Información Confidencial los compromisos expresos de confidencialidad y secreto respecto de la misma.

Se renunciará a las obligaciones de confidencialidad establecidas en esta cláusula: **i)** ante cualquier citación administrativa o judicial, u otro requisito legal en su contra, **ii)** en el caso de que la Información Confidencial sea de conocimiento común, **iii)** en el caso de que se conozca con anterioridad a la negociación del Contrato, **iv)** en el caso de que haya sido recibida de terceros sin estar sujeta a un deber de confidencialidad, o **v)** en el caso de que su comunicación haya sido consentida previamente y por escrito por la Parte de la que proviene la información.

Las obligaciones establecidas en virtud de esta cláusula permanecerán vigentes incluso después de la terminación del Contrato, durante un período máximo de **CINCO (5) AÑOS** a partir de la terminación.

RKS-AM podrá comunicar la información confidencial a sus directivos y/o empleados siempre y cuando la finalidad de dicha comunicación sea para realizar las funciones determinadas para él en virtud del presente contrato. En ese caso, el Proveedor deberá dar a sus directivos y empleados las directrices e instrucciones oportunas para mantener el secreto, confidencialidad o el acceso restringido a dicha información confidencial.

En cualquier caso, Ktesios tendrá derecho a solicitar un listado de las personas que tienen acceso por su trabajo a la referida información confidencial, pudiendo restringir dicho listado si lo considera conveniente. Ktesios podrá obligar a RKS-AM a que sus empleados y directivos suscriban el Reglamento Interno de Conducta.

11.2.- Igualmente, las Partes señalan que, como consecuencia del objeto social de la Sociedad, la información confidencial podría convertirse en **información privilegiada** de acuerdo con su definición establecida en el artículo 226 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, con las consecuencias penales que puede conllevar su difusión, revelación, cesión y/o, en su caso, uso.

12. CONFLICTO DE INTERESES

12.1.- RKS-AM deberá informar por escrito a la Sociedad de cualquier conflicto, real o potencial que pueda producirse entre la Sociedad y el Proveedor, sus empleados, administradores, accionistas o cualquier sociedad de su grupo.

12.2.- Las Partes declaran conocer y manifestar que Don Henry Noel Gallego Grajales es partícipe de forma directa e indirecta a través de RKS ASSET MANAGEMENT S.L.U., y de RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE, del capital social de Ktesios; Y además, ostenta el 100% de las participaciones sociales del Proveedor y es su administrador único,

Asimismo, se hace expresamente constar que DON HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES, en el ejercicio de sus obligaciones derivadas del deber de lealtad contempladas en el artículo 228 LSC, se ha abstenido expresamente de participar en la deliberación y decisión de la aprobación del nuevo Contrato, a fin de salvar cualquier situación que pudiera implicar un conflicto de interés, dado que es Accionista Único y Socio Único de RKS-AM.

Por este motivo, las Partes se comprometen a adoptar en sus correspondientes órganos societarios los acuerdos que sean necesarios para conceder la dispensa y salvaguardar las eventuales situaciones de conflicto de interés que pudieran ocasionarse, entre otros, por la cualidad que Don Henry Noel Gallego Grajales ostenta en Ktesios y RKS-AM, ya sea a título de accionista, miembro del órgano de administración de ambas sociedades o cualquier otra cualidad.

12.3.- La Sociedad se compromete a no dirigir reclamaciones de cualquier tipo directamente contra los administradores, directivos y empleados del Proveedor, si no que dirigirá las mismas contra la propia compañía, salvo que el daño o la pérdida fuesen consecuencia específicamente de alguna de las personas nombradas anteriormente, y sin perjuicio de la posibilidad de ejercitar acciones contra el propio RKS-AM.

En los casos en que las reclamaciones, acciones, demandas, investigaciones, responsabilidades y procedimientos dirigidos contra la Sociedad fueran consecuencia directa de una actuación dolosa o negligente de la Sociedad, esta se

compromete a mantener indemne e indemnizar a RKS-AM, siempre que RKS-AM haya sufrido un daño directo y excluyendo la pérdida de beneficios

Las Partes se comprometen a comunicarse mutuamente las reclamaciones o potenciales reclamaciones que pudieran englobarse en las recogidas en esta estipulación, siempre y cuando le esté permitido legalmente, tan pronto como sea posible. La falta o el retraso en la notificación de la existencia de dicho procedimiento no librará a la otra parte de sus obligaciones, sin perjuicio de las consecuencias de dicho retraso.

En el caso de que, de acuerdo con lo recogido en la presente estipulación, surgiera una reclamación o se iniciara una acción frene a una de ellas y resulte acreditado o reconocido que dicha reclamación traiga causa en una actuación, acción u omisión de la otra, esta última tendrá derecho a liderar, dar instrucciones y coordinar la defensa jurídica frente al tercero, así como a designar a los letrados, peritos, resto de la representación procesal y demás intervinientes tanto en la fase extrajudicial, como en los procedimientos judiciales que puedan originarse, siendo en tal caso de su exclusiva cuenta y cargo todos los gastos de defensa que puedan ocasionarse

La Parte que tuviera que indemnizar a la otra no podrá alcanzar ningún tipo de acuerdo con terceros en nombre de la que deba ser indemnizada como consecuencia de la reclamación sin obtener antes su consentimiento expreso, consentimiento que no será denegado de manera injustificada.

El compromiso de indemnidad acordado estará vigente a pesar de la finalización de la relación contractual entre las Partes, siempre y cuando la responsabilidad surgiera de hechos, omisiones o consecuencias que sean o hubieran sido responsabilidad de una de las Partes, cuando la presente relación seguía vigente.

13. TERMINACIÓN DEL CONTRATO

13.1.- Este Contrato terminará en los siguientes supuestos:

- (i)** Por el vencimiento del plazo pactado, ante la notificación de cualquiera de las partes de dar por terminado el Contrato;
- (ii)** Por el incumplimiento por cualquiera de las Partes de cualquiera de sus obligaciones esenciales o Fallo del Servicio derivadas de este Contrato, ante el requerimiento previo fehaciente de la parte cumplidora;
- (iii)** El incumplimiento por parte del Cliente de pagar **CUATRO (4) MESES** de los Honorarios acordados, ante el requerimiento previo fehaciente de RKS-AM;

- (iv) Por la interrupción, por cualquier motivo, de cualquiera de las Partes, de su línea de negocio o principal, así como por la alteración sustancial de su actividad, la disolución o liquidación ordenada;
- (v) La iniciación contra cualquiera de las Partes de procedimientos judiciales ejecutivos o declaración de embargos preventivos u otras medidas que revelen dificultades financieras para cumplir con el cumplimiento normal de sus actividades o la situación de insolvencia de cualquiera de las Partes.
- (vi) La fusión, escisión, cesión global de activos y pasivos o venta de una participación accionarial en el capital del Proveedor (con una transmisión equivalente al 50% o más de su capital social), cuando, como resultado de ello, la sociedad resultante de la fusión, el beneficiario de la división, el cesionario de los activos y pasivos esté bajo el control de sociedades que sean competidores actuales o potenciales del Cliente o, cuando la transmisión de dicha participación en el capital determine que el Proveedor está bajo el control de empresas que son competidores actuales o potenciales de Ktesios.

13.2.- Después de la entrega de cualquier notificación de terminación de este Contrato, RKS-AM cooperará con el Cliente para facilitar una transición ordenada de sus deberes.

La terminación de este Contrato también implicará la terminación de cualquier acuerdo con terceros proveedores de servicios especializados o subcontratistas para la prestación de todos o cualquiera de los Servicios celebrados de conformidad con este Contrato.

14. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO. PENALIDAD

14.1.- Será causa de incumplimiento del presente Contrato:

- La terminación anticipada de este Contrato dentro de la vigencia de los **DIEZ (10) AÑOS** de obligado cumplimiento.
- El incumplimiento por cualquiera de las Partes de cualquiera de sus obligaciones esenciales derivadas de este Contrato.
- La falta de pago por parte del Cliente de **CUATRO (4) MESES** de los Honorarios acordados.

14.2.- El incumplimiento, implicará para la parte cumplidora su derecho a:

- Exigir el cumplimiento del mismo en los términos pactados, junto con el derecho a reclamar una indemnización por los daños y perjuicios (daño emergente y lucro cesante) que, en su caso, se hubieran ocasionado.

- Darlo por resuelto, junto con el derecho a reclamar con una indemnización por los daños y perjuicios (daño emergente y lucro cesante) que, en su caso, se hubieran ocasionado.

Las Partes expresamente acuerdan que la indemnización de daños y perjuicios en ningún caso podrá suponer un importe superior a lo facturado.

- En el supuesto de resolución anticipada del contrato, la parte cumplidora además de los anteriores derechos indemnizatorios tendrá derecho a exigir el pago de la parte incumplidora de una PENALIDAD que será abonada en el plazo de QUINCE (15) DÍAS a su requerimiento equivalente a:
 - o **UN CUARTO (1/4)** del promedio de los importes devengados por gestión integral de los **TRES (3) MESES NATURALES** anteriores multiplicado por el número de meses restantes de duración del contrato (incluyendo, en su caso sus prórrogas). Las fracciones incompletas de un mes se redondearán por exceso computándose como un mes entero.
 - o **UN CUARTO (1/4)** del promedio de importes devengados por comercialización de los **TRES (3) MESES** (compraventa y a/o alquiler), anteriores multiplicado por el número de meses restantes de duración del contrato (incluyendo, en su caso sus prórrogas). Las fracciones incompletas de un mes se redondearán por exceso computándose como un mes entero.
 - o Una cantidad equivalente a la anualidad abonada en el año anterior por las comisiones de gestión fija y variable multiplicada por los años restantes hasta la finalización del Contrato. En el caso de que no existiera esa referencia previa de anualidades de años anteriores, esta se establece en **QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 €)** para la comisión de gestión fija anual y para la comisión de gestión variable.

Las referidas penalidades son acumulables y se abonarán en el plazo de **UN (1) MES** desde la mencionada resolución. Además, Ktesios deberá asumir los gastos de RKS-AM que quedasen pendientes de abono.

15. SERVICIOS TRANSITORIOS

Al menos **TRES (3) MESES** antes de la fecha de terminación o vencimiento del Contrato, el Proveedor y el Cliente cooperarán de buena fe y harán sus mejores esfuerzos, a fin de lograr la transición ordenada y sin problemas de los Servicios que

se estaban proporcionando del Proveedor al Cliente (o, si corresponde, al proveedor de servicios de terceros que podría ser diseñado por el Cliente).

RKS-AM deberá, sin limitación:

- (i) Proporcionar al Cliente de forma ordenada toda la documentación relacionada con la prestación de los Servicios, si así lo solicita el mismo; y
- (ii) Cooperar con el Cliente (o con el tercero que pueda ser designado por el Cliente) en la prestación de los Servicios durante los **TRES (3) MESES** siguientes a la fecha de terminación del Acuerdo, si así lo solicita el Cliente.
- (iii) Proporcionar al Cliente el estado actualizado de los activos gestionados, que contendrá los detalles de las acciones realizadas por cada una de las Partes en este período de transición.

16. MISCELÁNEA

16.1.- Este Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con respecto a su objeto, y reemplaza los acuerdos verbales y escritos alcanzados antes de la fecha de firma del Contrato. Cualquier modificación del Contrato debe llevarse a cabo por escrito.

16.2.- Los Anexos forman parte integrante del Contrato a todos los efectos.

16.3.- La declaración de nulidad o nulidad de cualquier cláusula incluida en este Contrato por un laudo arbitral o sentencia no afectará la validez y aplicabilidad de las cláusulas restantes. Las Partes negociarán de buena fe la sustitución o modificación mutuamente satisfactoria de la cláusula o cláusulas declaradas nulas o inválidas por terceros en términos similares y exigibles.

16.4.- La renuncia a los derechos derivados de este Contrato por cualquiera de las Partes debe hacerse por escrito. La omisión por parte de cualquiera de las Partes de exigir a la otra el pleno cumplimiento de las obligaciones establecidas en virtud del presente Contrato en una o más ocasiones no podrá considerarse en ningún caso una renuncia al derecho correspondiente, ni privará a dicha Parte de la facultad de exigir posteriormente el estricto cumplimiento de las obligaciones contractuales.

16.5.- Las Partes podrán solicitar a la otra parte la elevación a público del presente contrato que deberá realizarse en el plazo de **DIEZ (10) DÍAS HÁBILES** desde dicha solicitud en la Notaría de Madrid que decida la parte que solicite su elevación a público. Los gastos de la elevación a público del presente contrato serán asumidos por la parte que lo solicite.

16.6. - Como consecuencia de la importancia los Servicios prestados, Ktesios concede a RKS-AM la facultad de proponer a su órgano de administración la designación de esta o de cualquier persona física o jurídica designada por ésta, para ocupar un cargo en el órgano de administración de Ktesios.

El órgano de administración tomará dicha propuesta y elevará a debate y decisión de este nombramiento a la Junta General de Accionistas de Ktesios.

17. PREVENCIÓN BLANQUEO DE CAPITALES - KYC

RKS-AM, en cumplimiento de la Ley contra el Blanqueo de Capitales (Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo) está obligado a cumplir con su deber de identificar al titular último del Cliente. El Cliente declara expresamente que toda la información y documentación entregada a RKS-AM es verdadera, completa y vigente. Asimismo, el Cliente acuerda expresamente con RKS-AM cumplir diligentemente y entregar la documentación e información requerida para cumplir con los requisitos para la identificación del propietario final del Cliente por parte de RKS-AM.

Además, las operaciones de cada una de las Partes se han llevado a cabo en todo momento de conformidad con todos los estatutos aplicables contra blanqueo de capitales de todas las jurisdicciones en las que una Parte realiza negocios, las reglas y regulaciones en virtud de las mismas y cualquier regla, regulación o directriz relacionada o similar, emitida, administrada o aplicada por cualquier agencia gubernamental, incluidas las regulaciones que rigen los delitos determinantes para el blanqueo de capitales (en adelante, las "**Leyes contra el Blanqueo**") y ninguna acción, demanda o procedimiento por o ante cualquier tribunal o agencia gubernamental, autoridad u organismo o cualquier árbitro que involucre a cualquier Parte está pendiente y no se amenazan o contemplan tales acciones, demandas o procedimientos. Cada Parte ha instituido y mantenido, y continuará manteniendo y haciendo cumplir, políticas y procedimientos que están diseñados para promover el cumplimiento de las Leyes contra el Blanqueo de Capitales y deberá y se asegurará de que todos sus directores, funcionarios o empleados no utilicen directa o indirectamente los ingresos de este acuerdo para ningún propósito que constituya una violación de las Leyes contra el Blanqueo de Capitales.

Ninguna de las Partes, según su leal saber y entender, ningún director, funcionario, empleado o cualquier persona que actúe en nombre de las Partes ha participado en ninguna actividad que infrinja las leyes, reglas y regulaciones aplicables de cualquier jurisdicción aplicable a las Partes o cualquiera de sus respectivas subsidiarias de vez en cuando relacionadas con el soborno o la corrupción (en adelante, las "**Leyes Antisoborno y Corrupción**").

A su leal saber y entender, ninguna acción o investigación por parte de ninguna agencia gubernamental o reguladora está en curso o amenazada contra ella, o cualquiera de sus directores, funcionarios o empleados o cualquier persona que actúe en su nombre en relación con una presunta violación de las Leyes Antisoborno y Corrupción.

Las Partes han instituido y mantendrán y harán cumplir, políticas y procedimientos diseñados para garantizar el cumplimiento por parte de sus respectivos grupos de las Leyes Antisoborno y Corrupción.

RKS-AM **NO** utilizará directa o indirectamente los Honorarios, ni prestará, contribuirá o pondrá a disposición dichos ingresos a ninguna subsidiaria, socio de empresa conjunta u otra persona o entidad:

(i) Para financiar o facilitar cualquier actividad o negocio con cualquier individuo o entidad (en adelante, una "**Persona**") que, en el momento de dicha financiación o facilitación, sea (en adelante, "**Objetivo de Sanción**"):

- a. El sujeto o el objetivo de cualquier sanción o embargo comercial administrado o aplicado por la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos (en adelante, "**OFAC**"), el Departamento de Estado de los Estados Unidos, el Departamento de Comercio de los Estados Unidos, el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas (en adelante, "**CSNU**"), la Unión Europea (en adelante, "**UE**"), cualquier otro reglamento de sanciones equivalente, (en adelante, colectivamente, "**Sanciones**"); o
- b. Posea el 50% o más de una o más Personas mencionadas en la sección (a) anterior, o que actúen en nombre de ellas, o
- c. Situado o residente en un país o territorio que sea objeto u objeto de sanciones (actualmente, Cuba, Irán, Corea del Norte, Sudán del Norte, la región de Crimea, Siria y Rusia); para financiar o facilitar cualquier actividad o negocio en cualquier país sancionado; o de cualquier otra manera que resulte en una violación por parte de cualquier Persona (incluida cualquier Persona que participe en la transacción, ya sea como comprador inicial, asesor, inversionista o de otro tipo) de las Sanciones.

Ninguna de las Partes o cualquiera de sus subsidiarias, ni, según su leal saber y entender, ningún director, funcionario, empleado, agente, afiliado controlado u otra persona que actúe en nombre, bajo la dirección o en interés de una Parte es una Persona que es un Objetivo de Sanción.

Las Partes han instituido y mantenido políticas y procedimientos destinados a prevenir las violaciones de las sanciones por dichas Partes y sus filiales y por personas asociadas con dichas Partes y sus filiales.

18. NOTIFICACIONES

18.1.- Cualquier comunicación entre las Partes en relación con el Contrato deberá llevarse a cabo por escrito, a través de correo, telefax o correo electrónico enviado a las direcciones que se indican a continuación.

18.2.- Las comunicaciones realizadas a través de correo con acuse de recibo, y aquellas a través de telegrama, telefax o correo electrónico en las que pueda acreditarse su recepción, se considerarán debidamente entregadas y recibidas.

-Dirección: calle Sagasta 15, 7º izquierda, CP 28004, Madrid. -Email: ktesios@ktesios-socimi.es	-Dirección: calle Sagasta 15, 7º izquierda, CP 28004, Madrid. -Email: legal@rks-am.com
EL CLIENTE	LA GESTORA

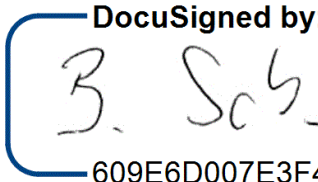
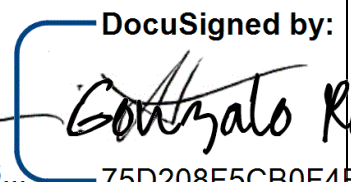
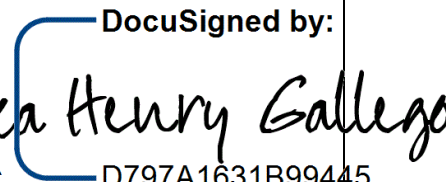
18.3.- Cualquier comunicación enviada a las direcciones establecidas en el apartado anterior se considerará realizada correctamente, salvo cuando el destinatario haya notificado previamente a la contraparte un cambio de domicilio con un preaviso mínimo de **CINCO (5) DÍAS HÁBILES** y a través de correo certificado.

19. JURISDICCIÓN

Las Partes acuerdan expresamente someter cualquier controversia relativa a la validez, interpretación y/o cumplimiento del Acuerdo a la jurisdicción de los juzgados y tribunales de la ciudad de Madrid. Las partes renuncian a cualquier otro lugar al que puedan tener derecho.

20. LEY APLICABLE

El presente acuerdo se rige por la legislación española. En testimonio de lo anterior, las Partes firman en el ***lugar y fecha indicados en el encabezamiento.***

DocuSigned by:  609E6D007E3F4A6...	DocuSigned by:  75D208F5CB0F4EC...	DocuSigned by:  D797A1631B99445...
EL CLIENTE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	LA GESTORA RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U.	

ANEXO 1

SERVICIOS

El Gestor será responsable y encargado de prestar los siguientes servicios de **Management Integral** (conjuntamente, los "**Servicios**"):

1. Servicer Services – Gestión Integral de Activos.
2. Management Services – Asesoramiento, Gestión y Control Financiero.
3. Servicio Domicilio Social 360º - Servicios de Oficina.

1.1. SERVICER SERVICES

1.1.1.- Puesta a punto – Fase de adecuación de los inmuebles.

- a) Gestionar y tramitar la suscripción de contratos con profesionales para la obtención, en su caso, de las preceptivas licencias y la selección de proveedores para los suministros, los trabajos de arreglos, mejoras, reformas y modificaciones en los activos inmobiliarios.
- b) Monitorizar las actuaciones técnicas que se lleven a cabo sobre los activos en la fase de reacondicionamiento y/o adecuación. Su objetivo es asegurar el calendario, la ejecución y la supervisión de la construcción de acuerdo con los plazos, costes y requerimientos de calidad acordados contractualmente.
- c) Gestionar y tramitar las modificaciones catastrales y registrales, así como cambios de uso u otras circunstancias o necesidades documentales de Ktesios respecto de sus inmuebles.

1.1.2.- Gestión Integral de los inmuebles (Gestión Vertical).

- a) Suscribir los contratos de arrendamiento que consideren sobre los activos, preparar la facturación de los referidos arrendamientos y solucionar y resolver posibles conflictos con los inquilinos.
- b) El cobro de rentas, impuestos y gastos devengados bajo los contratos de arrendamiento, así como la supervisión del cumplimiento de las obligaciones de los inquilinos en virtud de los mismos, incluyendo el inicio de procesos litigiosos contra los mismos en el caso de ser necesario.
- c) Depositar las fianzas de los arrendamientos en los organismos públicos correspondientes y cuando finalicen los arrendamientos recuperar las mencionadas fianzas. Además, deberá indicar a la Sociedad la necesidad de realizar transferencias en dicho sentido.

- d)** Liquidación y compensación de devoluciones de fianzas según corresponda.
- e)** Representar a la Sociedad ante los organismos y dependencias del Estado, provincia, municipio o Comunidad Autónoma siguiendo las directrices del Órgano de Administración de la Sociedad o de su personal.
- f)** Terminar los contratos de arrendamiento, resolverlos en caso de incumplimiento, promover y realizar el seguimiento de los procedimientos de desahucio por impago de rentas y reclamación de rentas impagadas.
- g)** Monitorizar la gestión diaria de los activos inmobiliarios, actualizar diariamente los documentos informativos sobre la situación de los activos inmobiliarios e informar semanalmente a la persona que la Sociedad nombre a tal efecto.
- h)** Comunicar a la Sociedad, o a quien esta designe, los pagos de periódicos a las comunidades de propietarios, proveedores, etc. Tramitar los aplazamientos de pago que la Sociedad indique y gestionar los posibles impagos.
- i)** Contratación de los seguros de impago y/o seguros multirriesgo según correspondan en nombre de la Sociedad.
- j)** Supervisar permanentemente que la cobertura de las pólizas de seguro sobre el activo es adecuada y conforme a los principios establecidos por la Sociedad. La cobertura del seguro también debe tener en cuenta las actividades específicas que realice el inquilino y si fuera necesario debe incluir coberturas adicionales consecuencias de estas actividades.
- k)** Recuperación de todas las reclamaciones derivadas de los seguros.
- l)** Gestión de las reclamaciones a favor o en contra del activo, incluyendo las garantías de construcción, las pólizas de seguros, reclamaciones derivadas de los contratos de arrendamiento u otras reclamaciones de terceros en general.
- m)** Facilitar la información sobre la gestión de los activos inmobiliarios a los demás asesores de la Sociedad (ej. auditores, gestores, asesores, abogados, etc.) cuando le sean solicitados.
- n)** Pago de impuestos inherentes a los inmuebles y que sean atribuibles a la propiedad, tales como impuesto de bienes inmuebles.
- o)** Custodia de llaves, boletines y cualquier otra documentación relevante.
- p)** Responsable de la selección, seguimiento y control de aquellos proveedores de servicios externos cuyos servicios son necesarios para

garantizar la gestión integral del activo (servicios de obras servicios, reparaciones, suministros, comercialización, etc.).

- q) Realizar inspecciones periódicas in situ y de mantener un contacto regular con los proveedores de servicios y los inquilinos, con el objetivo es identificar las oportunidades o amenazas para el valor del activo.
- r) Organización de cualquier reunión relacionada con la sostenibilidad del edificio que pueda ser apropiada y es responsable de negociar cualquier petición de los inquilinos que surja durante el período de arrendamiento.
- s) Elaboración aquellos informes que puedan consolidar o incrementar el valor del activo y que pueden ser fiscales, urbanísticos, técnicos o de medición.
- t) Identificar posibles acciones que añadan valor al activo, como puede ser la renegociación de contratos de arrendamiento, de servidumbres, etc.
- u) Dar apoyo a la Sociedad en los procesos de valoración de inmuebles.
- v) Supervisión del funcionamiento del edificio desde un punto de vista técnico y gestión de los posibles problemas operativos.
- w) Control del comportamiento de los inquilinos en relación con la limpieza, el saneamiento y otros aspectos similares bajo el contrato de arrendamiento.
- x) Organización, mandato y supervisión de las reparaciones de emergencia en casos de peligro inminente, así como información sobre el mismo a la Sociedad.

1.1.3.- Administración de Fincas (Gestión Horizontal)

- a) Representar a la Sociedad en las juntas de propietarios de las comunidades de las que la Sociedad sea parte y ejercer su voto en las propuestas del orden del día. Solicitar la inclusión de los asuntos que tenga por conveniente en el orden del día y requerir a la junta las explicaciones que considere necesarias.
- b) Administración de la comunidad de propietarios, cuando así se estime por la Sociedad.
- c) Gestión de pagos de cuotas de comunidad de forma continuada, elaborando plan de pagos y actualizándolo cuando corresponda.
- d) Revisión regular del estado del edificio y sus instalaciones técnicas, coordinación y organización de las inspecciones.
- e) Supervisión de las zonas comunes del edificio y su mantenimiento cuando sea aplicable.

- f) Constitución de comunidades de propietarios (redacción de estatutos, reglamentos, normas de régimen interior, etc.) a petición de la Sociedad.

1.1.4.- Comercialización

- a) Apoyo a la Sociedad en las decisiones de inversión y desinversión. Esta tarea comprende aquellos servicios proporcionados con la finalidad de llevar a cabo con éxito la compraventa de activos ya sea de forma directa o indirecta.
- b) Comercialización para el arrendamiento de los activos de la Sociedad (alquiler normal y alquiler con opción a compra) y, en el caso de que la Sociedad lo requiera, comercializar los activos para su venta, ya sea directamente o a través de colaboradores externos debidamente facultados para realizar tal función.
- c) Selección de arrendatarios para los activos que forman parte de la cartera inmobiliaria de la Sociedad.
- d) Establecer una estrategia comercial y servicios de comercialización, con la finalidad de optimizar la situación arrendaticia del inmueble, teniendo en cuenta el plan de utilización del espacio subyacente, el «mix» comercial existente y la calidad de los contratos de alquiler en vigor.

La Sociedad entregará a RKS-AM un listado de los activos inmobiliarios cuya gestión le encarga como una serie de directrices o parámetros necesarios para gestionar la comercialización para el arrendamiento de los activos inmobiliarios, la suscripción de los contratos de arrendamiento, el depósito de fianzas, la contratación de los suministros básicos o seguros, la participación en las juntas de las comunidades de propietarios, el seguimiento de los arrendamientos, la reclamación de impagos, etc. Adicionalmente deberá entregar toda la documentación esencial para la gestión, comercialización y/o puesta a punto de los mismos. Dentro de dichas directrices o parámetros que se incluirán en el presente contrato, en relación con los activos encomendados, RKS-AM tendrá total libertad y autonomía para la toma de decisiones.

Para ello, la Sociedad ha apoderado a RKS-AM para que pueda realizar dichas funciones en nombre de la Sociedad, permitiéndole delegar en terceros las tareas de comercialización de activos para su arrendamiento y, en el caso de que sea necesario, para su venta, pero excluyendo específicamente la facultad de sustituir los poderes a favor de terceros y, en cualquier caso, RKS-AM responderá frente a la Sociedad de las actuaciones delegadas en terceros. En los supuestos de delegación en terceros de las tareas de comercialización de los activos, RKS-AM asumirá los gastos que dicha delegación pueda suponer, entre otros, los honorarios del tercero.

En los supuestos de funciones más específicas, como la realización de mejoras u obras en los activos inmobiliarios o iniciar el proceso de comercialización para la venta de los activos, RKS-AM deberá presentar una propuesta detallada, con las características concretas de la actuación que deberá ser aprobada por la Sociedad. No obstante, para obras de reacondicionamiento y puesta a punto, RKS-AM ejecutará dichas tareas por medio de los profesionales y/o empresas libremente designadas por ella, previa valoración de su coste, siempre y cuando éste no exceda **DIEZ MIL EUROS (10.000€)** por inmueble y de **MIL EUROS (1.000€)** para reparaciones por cambio de arrendatario. En caso contrario, la reparación y/o sustitución deberá ser autorizada expresamente por la Sociedad.

La Sociedad se compromete a traspasar toda la información existente hasta la fecha sobre las funciones encomendadas a RKS-AM, los contactos necesarios, además de todas las actividades de gestión de activos que se encuentren en fase de ejecución para darles continuidad hasta que las mismas se completen.

La Sociedad deberá aportar en el momento de entrega del activo, la siguiente documentación de que disponga, ello es a título enunciativo y no limitativo:

- VIVIENDAS sueltas integrantes de un edificio o viviendas unifamiliares.
 - Copia completa del título de propiedad con las anotaciones registrales correspondiente.
 - Boletines de agua.
 - Boletines de electricidad.
 - Boletines de gas.
 - Información sobre las acometidas de todos los suministros en el edificio del que formen parte.
 - Certificados de eficiencia energética.
 - Copia del último recibo de IBI.
 - Copia del último recibo de Residuos (basuras).
 - Documentos de legalización y pago de los vados.
 - Información y datos de contacto de la administración de la comunidad de propietarios.
 - Copia de licencia de primera ocupación.

- Si las viviendas están alquiladas:
 - Original y/o copia del contrato de arrendamiento.
 - Copia de los documentos de identidad de los intervinientes en el contrato de arrendamiento.
 - Documentos de depósito de fianzas.
 - IBAN arrendatarios.
 - Extracto mayor del inquilino donde figure su situación económica, al corriente de pago o meses impagados.
 - Pólizas y seguros, si los hubiese.
 - Datos de contacto de los inquilinos (teléfono y email).

- En caso de reclamación judicial, información sobre el procedimiento.
- Edificio completo con licencia de primera ocupación.
 - La documentación prevista en los apartados anteriores.
 - Copia de la escritura de obra nueva y división horizontal.
 - Copia del acta notarial de final de obra.
 - Licencia de primera ocupación de todas las viviendas.
 - Regularización y legalización de los garajes en su caso.
 - Legalización y documentación de la comunidad de propietarios con su libro de actas, contratos de suministros, ascensores, limpieza, etc.
- Edificación sin terminar en proceso de obras.

Esta tipología se valora de manera individual según el proyecto.

Como parte integrante de la prestación de los servicios descritos, las Partes tendrán reuniones mensuales en las que RKS-AM comunicará al representante de la Sociedad designado al efecto por el Órgano de Administración, las novedades existentes en las funciones encomendadas, la situación de los activos inmobiliarios, la necesidad de iniciar procedimientos judiciales para reclamar los impagos o llevar a cabo desahucios, la obligación de llevar a cabo mejoras en los activos inmobiliarios, la recomendación de modificar los parámetros o directrices indicadas, las decisiones de las comunidades de propietarios, los pagos pendientes, entre otras cuestiones. Las Partes se comprometen a llevar un control de dichas reuniones y recoger los detalles más importantes de las mismas, señalando las nuevas indicaciones realizadas a RKS-AM.

Independientemente a lo anterior, RKS-AM actualizará diariamente la situación de los contratos suscritos con los inquilinos de forma que la Sociedad, su personal u otros asesores puedan acceder a dicha información para realizar las funciones que le tengan encomendadas. En cualquier caso, RKS-AM deberá de estar disponible diariamente para responder a las preguntas realizadas por la Sociedad, su personal u otros asesores.

1.2. MANAGEMENT SERVICES – ASESORAMIENTO, GESTIÓN Y CONTROL FINANCIERO

- Diseño y lanzamiento de la Sociedad, de su estructura jurídica, fiscal y financiera (y si es necesario de nuevas Sociedades filiales y/o subsidiarias), tanto en la parte de acuerdos de accionistas, aspectos de gobierno corporativo y acuerdos de gestión.

- Desarrollo y monitorización e implementación de la estrategia de inversión, recomendando variaciones a lo largo del tiempo que puedan ser requeridas por la evolución del mercado.
- Definición de la política operativa y de inversión y de todos los aspectos relacionados con el binomio rentabilidad-riesgo definidos por la Sociedad.
- Coordinación y gestión de todos los aspectos relacionados con el acogimiento al régimen especial SOCIMI y la admisión a negociación de las acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria. Corresponderá por tanto a RKS-AM, entre otras cuestiones, coordinar la relación con el mercado regulado o el sistema multilateral de negociación elegido o los interlocutores que tal mercado o sistema multilateral de negociación marque, coordinar el trabajo con los asesores necesarios hasta conseguir la negociación de las acciones en el mercado regulado o el sistema multilateral de negociación elegido y, a partir de ese momento.
- Intervención directa en la selección de todos los asesores de la Sociedad (fiscalistas, auditores, agentes, etc.), coordinación y supervisión de los mismos.
- Estructurar las inversiones y la gestión de la Sociedad para que cumpla con los requisitos del régimen especial SOCIMI.
- Gestionar el cumplimiento de los requisitos para la negociación de las acciones de la Sociedad en el mercado regulado o el sistema multilateral de negociación elegido.
- Elaboración del plan de negocio de la Sociedad y revisión periódica del mismo a la vista de la evolución del mercado y el comportamiento de los activos e identificar los potenciales riesgos presentes o futuros, recomendando respecto a los mismos, actuaciones o medidas encaminadas a mitigar dicho riesgo.
- Dentro de la tarea de seguimiento e implementación del plan de negocio, se incluye el control de las posibles desviaciones del presupuesto y de los Key Performance Indicators (KPI) respecto a la previsión inicial.
- Diseño de implementación del plan marketing y comunicación que favorezca las operaciones de la Sociedad. Esto incluye el diseño de imagen corporativa, página web, presentaciones corporativas, redes sociales, etc.
- Mantener una política de consecución de entrada de inversiones en el capital de la Sociedad.
- Cálculo del valor liquidativo de la Sociedad (NAV, GAV) en la cual se incluye tanto el valor subyacente de los inmuebles, como otras posiciones relevantes del balance, como son la deuda, el efectivo y medios equivalentes, las obligaciones fiscales o los derivados de tipos de interés y de tipos de cambio, entre otros.
- Elaboración de informes financieros y colaboración en las auditorías anuales y presupuestos de la Sociedad, además de la solicitud de informes de valoración de los activos propiedad o del equity de la Sociedad a un tercero experto independiente cuando sea necesario.
- Responsable única de la relación y comunicación con los inversores, que incluye la organización y gestión de las juntas de accionistas.

- Asesoramiento en la negociación, valoración y conclusiones sobre el interés por parte de los inversores.
- Negociar la concesión, renovación o reestructuración de todas las categorías de deuda y proporcionar informes periódicos de ratios (préstamo-valor, ratio de cobertura de intereses, etc.) de acuerdo a sus competencias.
- Responsable del funcionamiento de la Sociedad, asegurando el respeto y cumplimiento de los principios de gobierno corporativo y los estatutos de la Sociedad, entre otros.
- Contacto con las autoridades legales, nacionales e internacionales, para asegurarse del cumplimiento de la Sociedad con los permisos y autorizaciones pertinentes y supervisión.
- Creación, mantenimiento y actualización de la documentación y procesos necesarios para el cumplimiento normativo de la Sociedad (RGPD, Compliance, Normativa Mercado de Valores, normativa sectorial, normativa del mercado regulado o del sistema multilateral de negociación en el que se admitan a negociación las acciones, etc.). Además, actúa como delegado de RGPD.
- Suministrar al Órgano de Administración, o al comité de la Sociedad que correspondiese, estudios o análisis que identifiquen las tendencias, riesgos y oportunidades, con el objetivo de dotar a los mismos de un mejor entendimiento del entorno de la Sociedad, que le permita adaptar la estrategia de inversión si fuera necesario. Esta tarea de investigación suele incluir el análisis de las tendencias del mercado inmobiliario, así como de otras posibles variaciones o cambios como, por ejemplo, fiscales, legales, regulatorios, medioambientales, etc.
- Coordinar y liderar todo el proceso de inversión y desinversión, asignando responsabilidades a aquellos implicados en la operación y administración de la Sociedad y de los activos.
- Análisis y valoración de las nuevas oportunidades de inversión a presentar al Órgano de Administración de la Sociedad.
- Asesoramiento en el proceso de compra de activos, incluyendo la estructuración de las operaciones, la negociación con los vendedores y demás partes intervinientes en cada operación, la redacción de las ofertas preliminares, coordinación y dirección de los distintos asesores, así como la negociación de los contratos de adquisición con los vendedores hasta la firma de la escritura pública de compraventa. Estas funciones podrán incluir actuaciones adicionales de acuerdo con las necesidades de las operaciones realizadas como pueden ser procesos de due diligence y de recopilación y búsqueda de la información necesaria.
- Asesoramiento en la fijación de los precios de compra de los activos inmobiliarios que podrían ser del interés de la Sociedad.
- Control y supervisión sobre el nivel de endeudamiento de cada operación y negociación de acuerdos de los contratos de financiación y refinanciación de acuerdo con las directrices del Órgano de Administración de la Sociedad.
- Preparar cuantos informes sean necesarios para el buen desempeño de la Sociedad, entre los que se incluyen informes económicos detallados que incluya todas las previsiones de liquidez y tesorería, proyecciones financieras de resultados y rendimiento, situación de la cartera de activos, competencia, etc.

- Control y análisis del avance de la implementación de los presupuestos, especialmente en el cumplimiento de los parámetros económicos y los requisitos aplicables.
- Elaborar aquellos informes que puedan consolidar o incrementar el valor del activo y que pueden ser fiscales, urbanísticos, técnicos o de medición.
- Control riguroso de entradas y salidas de efectivo de los fondos y de la gestión de la liquidez en general.
- Definición y establecimiento de procedimientos y sistemas de contabilidad de acuerdo con los principios contables y a las disposiciones legales aplicables.
- Gestión bursátil - Relación con inversores, analistas, gestores y todos los agentes del mercado y los órganos supervisores, así como con los medios de comunicación. Ante todos ellos, RKS-AM podrá actuar en calidad de portavoz, correspondiéndole las más amplias facultades de representación. - Elaboración y/o centralización de la documentación preceptiva sobre la Sociedad a remitir a los órganos supervisores y al mercado en su conjunto, y sometimiento al consejo de administración para su aprobación, a fin de garantizar una total coherencia entre los diferentes materiales y comunicaciones a los diferentes grupos de interés y asegurar la máxima coordinación respecto a los calendarios de publicación. Difusión del conocimiento sobre la Sociedad entre la comunidad inversora nacional e internacional.
- Cumplimiento normativo - Garantizar el cumplimiento por parte de Ktesios de las obligaciones legales y formales que les correspondan. - Supervisión en todo lo relativo a lo recogido en el Reglamento Interno de Conducta de Ktesios en materias relativas a los Mercados de Valores, con especial atención a la llevanza de los registros de Personas Sujetas, Personas Iniciadas y Gestores de Autocartera.

El ámbito de actuación de la Sociedad está sometido a disposiciones legales y reglamentaciones de todo tipo, tales como reglamentación técnica, medioambiental, fiscal, mercantil, administrativa, protección al consumidor, bancaria, urbanística, tanto locales, autonómicas como estatales. Por ello, y dado que pueden darse cambios normativos por los que se pueden originar retrasos en la planificación, sanciones o la imposibilidad de llevar a cabo determinadas operaciones, pueden tener incidencia sobre los resultados o la situación financiera de la Sociedad. Especial relevancia puede tener cualquier cambio relativo al régimen fiscal SOCIMI, que afecte a la forma en que se apliquen o interpreten dichas disposiciones. De producirse lo establecido en este párrafo, RKS-AM queda expresamente exonerada de responsabilidad por los retrasos, gastos o costes adicionales o incluso imposibilidad de realizar alguno de los servicios previstos, que pudieran derivarse de dichos cambios normativos. RKS-AM llevará a cabo sus mejores esfuerzos tendentes a lograr la mayor adaptación posible a dichos cambios normativos y, por ello, queda expresamente autorizada por ésta para modificar, las fases o las actuaciones previstas, siéndole en todo caso garantizada plena indemnidad por la Sociedad por todo ello.

RKS-AM cuenta con un equipo de expertos suficiente para llevar a cabo las tareas encomendadas por la Sociedad. En dicho sentido mantendrá un equipo compuesto, a su discreción, por un número apropiado de profesionales para prestar los servicios contratados y con la experiencia y las cualificaciones necesarias para ello.

En cualquier caso, el equipo de RKS-AM es independiente de la Sociedad, siendo esta primera la que deberá de organizarlo y la responsable en cualquier caso del abono de los correspondientes salarios, bases de cotización y aportación empresarial, con total indemnidad para la Sociedad. Por su parte, los trabajadores de la Sociedad, si esta los tuviese, serán responsabilidad de la misma, con total indemnidad para RKS-AM.

La Sociedad dará libertad plena para la realización de sus actividades y tareas designadas según este Contrato. En cualquier caso, RKS-AM llevará a cabo su labor:

- Con total libertad para hacer intervenir a cuantos colaboradores y profesionales considere y resulten de su confianza pudiendo subcontratar con terceros la prestación de todos o parte de los servicios, siempre y cuando garantice que la prestación bajo dichas subcontrataciones se lleva a cabo de conformidad con los términos y condiciones aquí previstos.
- Con garantía de estar actuando y llevando la gestión con la máxima diligencia y profesionalidad.

A pesar de dicha libertad, las decisiones serán tomadas exclusivamente por el Órgano de Administración o, en el caso de que así se recoja en los estatutos o en la normativa aplicable, por la Junta General de la Sociedad. Por lo que RKS-AM no podrá comprometerse en ningún caso con los terceros inversores o propietarios de activos o de sociedades que pudieran interesar a la Sociedad, ni cerrar las condiciones de las posibles operaciones con estos, salvo el acuerdo previo del Órgano de Administración o, en su caso, de la Junta General de la Sociedad.

RKS-AM tendrá reuniones mensuales con el representante que el Órgano de Administración designe a tal efecto a fin de comunicar las novedades existentes en las funciones encomendadas. Posteriormente, según sus facultades, será el Órgano de Administración o, en su caso, la Junta General de la Sociedad, reunidos previas convocatorias, quienes tomen las decisiones sobre las condiciones de la ejecución de las operaciones y, en su caso, su aprobación definitiva. También serán cargos o apoderados de la Sociedad quienes ejecuten las operaciones.

Independientemente de lo anterior, los representantes de RKS-AM, además de acudir a las reuniones del Órgano de Administración o a las Juntas Generales, a los efectos de explicar los detalles de las gestiones mantenidas con los inversores o los propietarios de los activos inmobiliarios o sociedades, estarán disponibles para responder las cuestiones de la Sociedad, el Órgano de Administración, sus empleados y otros asesores con la máxima celeridad, sobre los asuntos encomendados.

1.3. SERVICIOS DOMICILIO SOCIAL 360º - SERVICIOS DE OFICINA

- Establecimiento de la sede social y centro de negocio de Ktesios en la oficina de RKS-AM.
- Cesión de uso de Espacios Comunes:
 - Espacios Comunes de uso privado con carácter temporal (Salas de Juntas, despachos): Serán cedidos en uso privado las Salas de Juntas, por tiempo limitado y bajo previa reserva enviada por correo electrónico a **admin@rks-am.com** con una antelación de **DOCE (12) HORAS**.

- Espacio Comunes de uso general: Serán cedidos en uso común y carácter ilimitado los espacios comunes de la Oficinas, tales como, entrada / recepción, baños, cocinas, espacio de esparcimiento, etc.; siempre y cuando no esté limitado su uso privado por RKS-AM.
- Servicio de Oficina / Servicios 360º: RKS-AM prestará a Ktesios los servicios comunes de toda oficina, consistentes, básicamente, en los siguientes: **i)** recepción de clientes y visitantes de Ktesios por su personal administrativo (secretaria); **ii)** la recepción y envío de faxes (telemáticos) y/o escaneo de documentación, así como, la recepción de llamadas telefónicas y, en su caso, su desvío; **iii)** los servicios gestión de mensajería tanto de recepción como de envío; **iv)** los servicios comunes de intendencia propios de la Oficina (limpieza; seguridad y vigilancia; suministro de efectos de escritorio comunes como papel, bolígrafos, carpetas, tóner de las impresoras y faxes, elementos de encuadernación, etc.), **v)** el suministro de cocina y despensa (café, agua, refrescos, etc.) y, **vi)** cualquier otro servicio de representación que pudiese ser necesario y razonable según los usos y costumbres habituales.
- Servicios de Informática / IT: De igual manera, se incluirán los servicios informáticos / IT: **i)** servidores personales (incluido el software y las licencias comúnmente utilizadas); **ii)** centralita y líneas telefónicas necesarias con la que cuenta la Oficina.
A efectos aclaratorios se hace constar que los gastos de teléfono de Ktesios serán satisfechos exclusivamente por ésta, no así, ocurrida con los gastos de agua (fría, caliente) y calefacción, que serán asumidas por RKS-AM.

RKS-AM tendrá derecho a subcontratar o delegar el cumplimiento total o parcial de sus obligaciones en terceros para la realización de alguno o de todos los Servicios 360º; no suponiendo en ningún caso, un incremento del precio mensual pactado, salvo que sea a requerimiento de Ktesios.

RKS-AM declara que hará todos los esfuerzos que estén en su mano para satisfacer las necesidades razonables que en el ámbito de aplicación del presente Contrato le puedan surgir a Ktesios en relación con la prestación de los Servicios de Oficina, con especial atención a los aspectos técnicos e institucionales.

ANEXO 2 HONORARIOS

Informe calidad y CAPEX, control de costes, planificación, tiempos de ejecución, acabados de construcción, prevención de riesgos, seguimiento continuado, inspección post-adequación.		
Parte según tamaño promoción	de 1 a 7 ud.	3.550 €
	de 8 a 15 ud.	4.000 €
	de 16 a 40 ud.	4.300 €
	ud. adicional	80 €
Parte según coste adecuación por ud.	< 1.000 €/ud.	90 €
	≥ 1.000 € y < 6.000 €/ud.	220 €
	≥ 6.000 € y < 15.000 €/ud.	480 €
	≥ 15.000 €/ud.	630 €

2.1. HONORARIOS DE SERVICER SERVICES

2.1.1. Gestión Integral

Por los servicios de gestión integral de los contratos de arrendamiento, RKS-AM devengará y facturará un **OCHO POR CIENTO (8,00 %)** del importe facturado por la Sociedad en concepto de rentas o conceptos asimilables cada mes natural con un mínimo de **MIL EUROS (1.000,00 €)**.

2.1.2.- Puesta a Punto

Por los servicios de gestión y control de las obras de acondicionamiento y de regularización documental y catastral y/o registral, RKS-AM cobrará una cantidad que variará en función del alcance de la tarea o servicio que se preste, tal como se indica a continuación. Estos honorarios se devengarán a la finalización de la acción que la genere.

Ejemplo de aplicación para la tarifa: Para una promoción de 10 viviendas, cuyo coste de CAPEX sea de SESENTA MIL EUROS (60.000,00 €), se devengarán los siguientes honorarios a favor de RKS-AM:

- Por tamaño: 4.000 €
- Por coste de adecuación: 480*10 ud = 4.800 €

En total el devengaría por este servicio un total de 8.800€

Gestión documental		
Regularización Catastral	Trámites sin proyecto	90 €
	Trámites con proyecto	420 €
Regularización Registral	Trámites sin proyecto	90 €
	Trámites con proyecto	650 €
Boletines y Certificados		
<i>de Instalación Eléctrica</i>	Emisión o renovación	210 €
<i>de Instalación Agua</i>	Emisión o renovación	140 €
<i>de Instalación Gas</i>	Emisión o renovación	120 €
Licencias y Cédulas	Emisión o renovación	210 €
Certificado Energético	Emisión o renovación	140 €
Cambio de Usos	(coste adecuación aparte)	420 €

2.1.3.- Administración de Fincas

Los costes de administración de fincas serán siempre atribuibles a la comunidad de propietarios que correspondiese, incluyendo la constitución o rehabilitación de las mismas, que posteriormente serán repercutidos a los propietarios según su cuota de participación. En concreto, los servicios de constitución o reactivación de una comunidad de propietarios a instancias de la Sociedad se cifran en **TRESCIENTOS EUROS (300,00 €)** por comunidad de propietarios.

Se entiende por reactivación de una comunidad de propietarios, aquellas que estén constituidas pero que no se disponga de la información y/o documentación legal, libros, contabilidad, etc. que permitan su gestión.

No obstante lo anterior, si la Sociedad determina que no se constituya comunidad de propietarios, se devengarán los siguientes honorarios, con una facturación mínima de **CIEN EUROS (100 €/mes)** por el total de inmuebles en esta situación, que serán pagados por la Sociedad a RKS-AM cada mes:

- 7 € por vivienda/local/oficina.
- 1,5 € por plaza de garaje o trastero.

Por la representación de la Sociedad en junta de propietarios, esta abonará CIENTO EUROS (100,00 €) por junta, excluyendo dietas.

2.1.4. Comercialización

- **Arrendamiento de activos:** Por cada contrato de arrendamiento que se formalice, se generará un devengo único a la firma de cada contrato de arrendamiento del equivalente a **UN (1) MES** de renta más el **CINCO POR CIENTO (5,00 %)** de la renta anual del primer año con un mínimo de **QUINIENTOS EUROS (500,00 €)** por contrato firmado. Este importe mínimo aplica a todo tipo de alquileres salvo garajes y/o trasteros que se alquilen de forma independiente.
- **Arrendamiento de activos con opción a compra:** Por cada arrendamiento con opción a compra que se formalice, se devengará un pago único a la firma de cada contrato de arrendamiento equivalente a **UN (1) MES** de renta más el **CINCO POR CIENTO (5,00 %)** de la renta anual del primer año con un mínimo de **QUINIENTOS EUROS (500,00 €)** por contrato firmado. Adicionalmente se devengará un pago único del **CINCO POR CIENTO (5,00 %)** de la prima de la opción de compra, con un mínimo de **MIL EUROS (1.000,00 €)**. En el momento que se ejercite la opción de compra recibirá la comisión de venta de activos descrita a continuación.
- **Venta de activos:** RKS-AM percibirá una comisión del **CINCO POR CIENTO (5,00 %)** del precio de venta, calculado sobre el importe sin impuestos, en el momento de formalización de la compraventa.

En el supuesto de campañas de comercialización especiales recomendadas por RKS-AM y aprobadas por la Sociedad, se pactarán condiciones económicas especiales.

La retribución por gestión de activos y administración de fincas será abonada a mes vencido a la cuenta determinada por RKS-AM dentro de los **CINCO (5) PRIMEROS DÍAS** del mes posterior.

La retribución por comercialización de activos será abonada a la cuenta determinada por RKS-AM en el plazo de **UN (1) MES** desde la finalización de la operación, es decir, firma del contrato de arrendamiento o suscripción de la escritura pública de venta del activo, salvo que las Partes acuerden otra forma de abono como consecuencia de la operación realizada.

Todas las tareas no especificadas, estarán sujetas a la tarificación de RKS-AM en su momento que deberá ser valorado y en su caso aceptado por la Sociedad.

Ktesios asumirá los gastos de RKS-AM (entre otros, desplazamientos a reuniones, gastos de traducción, dietas, los gastos derivados de las visitas a los inmuebles y organismos para gestiones de dichos inmuebles), mientras realiza las actuaciones recogidas en la Estipulación II a favor de la Sociedad, salvo la delegación en terceros de las tareas de comercialización de activos para su arrendamiento y, en el caso de que sea necesario, para su venta. RKS-AM asumirá los gastos que dicha delegación pueda suponer, entre otros, los honorarios del tercero.

Los gastos asumidos por Ktesios se abonarán, con los impuestos correspondientes, previa presentación de la factura de repercusión del gasto por parte de RKS-AM y la justificación del gasto inicial asumido por este.

En los supuestos de contratación de proveedores de reformas y/o construcción, la suscripción de los respectivos contratos por RKS-AM se realizará en nombre de la Sociedad, por lo que será la Sociedad quien abone los correspondientes honorarios y/o facturas.

2.2. HONORARIOS DE MANAGEMENT SERVICES – ASESORAMIENTO, GESTIÓN Y CONTROL FINANCIERO

- **Comisión de Gestión Fija:** RKS-AM devengará una comisión del **CERO COMA DIECISÉIS (0,16%)** del GAV (*Gross Asset Value*) al final de cada trimestre, con un máximo de TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000,00 €).

El GAV lo calculará RKS como el sumatorio del valor de mercado de todos los activos en balance de la Sociedad. Se entenderán como activos inmobiliarios asimilados, aquellos otros activos constituidos por contratos, derechos o títulos que indirectamente representen activos inmobiliarios. En la descripción del GAV se incluirá el valor de los activos inmobiliarios aportados, adjudicados, cedidos o transferidos a una entidad del grupo a los que se hace referencia en la cláusula décima, salvo que, como consecuencia de dicha operación, el activo computara doblemente. El GAV deberá ser determinado por la Gestora en los primeros quince días de cada mes siguiente a cada trimestre natural.

La Comisión de Gestión Fija no retribuye en modo alguno los servicios específicamente remunerados por las partes en la presente estipulación (Gestión Variable, Éxito, Captación de Activos Inmobiliarios, Servicios Contables y Captación de Fondos), a las que será de aplicación su correspondiente regulación. Esta comisión fija incluye los servicios contables y los servicios de gestión 360º del domicilio social.

Las comisiones se abonarán en un plazo de **UN (1) MES** desde la emisión por parte de RKS-AM de la preceptiva factura.

- **Comisión de Éxito:** RKS-AM devengará una comisión del CERO COMA UNO POR CEINTO (0,1%) de la capitalización bursátil con un mínimo de CINCUENTA MIL EUROS (50.000,00 €), por la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en cualquier mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, así como cualquier escalado/upgrade acordado y ejecutado por la Sociedad, ya sea en el mismo mercado en el que cotizan las acciones o en cualquier otro (p.e. salto al Mercado Continuo, cambio de mercado alternativo, cambio de sistema de cotización, etc...)

Esta retribución se abonará en el plazo máximo de **DOS (2) MESES** desde la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en dicho mercado.

- **Comisión por Captación de Activos Inmobiliarios:** En los supuestos en los que RKS-AM localice para su adquisición activos inmobiliarios o sociedades con activos inmobiliarios y, previa aprobación de la operación por parte del Órgano de Administración de Sociedad o la Junta General de Ktesios, la misma se lleve a cabo y se suscriba la correspondiente escritura en virtud de la cual se adquiera la propiedad de los activos por parte de Ktesios, la Gestora devengará una comisión del 2,00 % del precio de compraventa con un mínimo de 5.000 euros.

En caso de que la Sociedad tuviera que asumir otras comisiones de intermediarios inmobiliarios por la compraventa, el importe que se devengaría a favor de RKS-AM es la diferencia positiva entre:

- Lo que se hubiera devengado por comisión de captación de activos inmobiliarios a favor de RKS-AM en la misma operación sin la intervención de ningún intermediario inmobiliario, y
- La comisión que efectivamente devengue el intermediario inmobiliario.

Las comisiones se abonarán en el plazo de **UN (1) MES** desde el cierre de la operación de compraventa. Por el término "cierre de la operación" se entenderá, en el caso de adquisición de activos o de sociedades, la transmisión de la propiedad de los activos inmobiliarios por medio de escritura pública.

Para aquellos supuestos en los que no se produjera el cierre de la operación, es decir, si por el devenir normal de cualquier proceso de adquisición finalmente Ktesios no adquiriera la propiedad de los activos originados por RKS-AM, y esto no fuese en modo alguno por causa imputable a RKS-AM, se devengará a favor de RKS-AM una comisión del 1,00% del precio de compraventa acordado en el último documento de arras o reserva vinculante firmado por Ktesios con un máximo de 50.000 euros y un mínimo de 5.000 euros.

- **Comisión de Gestión Variable:** La Gestora tendrá derecho a percibir anualmente un 10% del exceso de retorno TIR obtenido por los accionistas encima del 6,5%. Esta TIR vendrá calculada a partir del crecimiento del NAV de la Sociedad, ajustado por dividendos y ampliaciones de capital y caja ociosa. La comisión se abonará anualmente en los primeros **DOS (2) MESES** de cada año siguiente al de devengo de la comisión. Las Partes expresamente acuerdan que dicha comisión pueda ser abonada a RKS-AM mediante la entrega de acciones de la Sociedad, que no podrá vender en un plazo de dos años desde haber recibido las mismas. Para que dicha opción pueda tener lugar, la Sociedad: **i)** deberá contar con acciones en autocartera, **ii)** deberá respetar los límites permitidos por la legislación y acuerdos vigentes, **iii)** nunca podrá suponer un pago que implique la transmisión de una **participación significativa** en el capital social de la Sociedad, **iv)** deberán entregarse al valor de cotización de la acción en ese momento y **v)** requerirá la expresa aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad.
- **Comisión de Captación de Fondos:** La Gestora devengará por la prestación de los Servicios de Captación, una comisión del 3,00%, o en casos específicos otro porcentaje en acuerdo específico entre las Partes, del capital social captado para Ktesios a través de la correspondiente ampliación de capital o cualquier otro tipo de acceso en la financiación de Ktesios. Dicha comisión se devengará en el momento en el que se produzca la entrada de la inversión en la cuenta de Ktesios. El porcentaje de la comisión se calculará sobre el importe total desembolsado por el inversor, es decir, en el caso de las ampliaciones de capital sobre el valor nominal y la prima de emisión que, en su caso, se emita. RKS-AM emitirá la correspondiente factura a favor de Ktesios, que deberá ser abonada en el plazo máximo de **UN (1) MES** desde su remisión.

Todas las comisiones y honorarios del Contrato se expresan sin IVA. Por tanto, al realizar los pagos de comisiones y honorarios, la Sociedad deberá pagar adicionalmente el IVA al tipo que sea aplicable en cada momento.

Ktesios asumirá los gastos de RKS-AM en la realización de las actuaciones (entre otros, desplazamientos a reuniones, gastos de traducción, dietas). Los gastos asumidos por la Sociedad se abonarán, con los impuestos correspondientes, previa presentación de la factura de repercusión del gasto por parte de RKS-AM y la justificación del gasto inicial asumido por RKS-AM.

Los asesores (entre otros, asesor registrado, proveedor de liquidez, abogados, fiscalistas, auditores, contables) serán contratados directamente por la Sociedad y abonados por esta, con total indemnidad para RKS-AM.