

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY
("BME GROWTH")**



Diciembre 2023

El presente Documento de Ampliación Reducido (el "Documento" o "DAR") ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth" o el "Mercado"), en adelante "Circular 2/2020", y se ha preparado con ocasión de la incorporación en BME Growth de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores en las empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Growth debe de contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. ("KTESIOS", la "Sociedad" o el "Emisor") y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, comprensible y consistente.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B-86790110, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante “Circular 4/2020”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular 2/2020.

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

Tercero. Que el presente Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Índice

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	4
1.1. Documento Informativo de Incorporación.....	4
1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	4
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.....	5
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.....	6
2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.....	6
2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible.....	7
2.3. Información financiera.....	7
2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.....	8
2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.....	11
2.6. Declaración sobre el capital circulante.....	11
2.7. Factores de riesgo.....	11
3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.....	23
3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.....	23
3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.....	25
3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	25
3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.....	26
3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.....	27

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS..... 27

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES. 27

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor. 27

5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor. 28

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión a BME Growth. 28

ANEXO I. Estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.

ANEXO II. Estados financieros intermedios de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. (“QPQ”) correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.

ANEXO III. Informe especial elaborado por el auditor de la Sociedad e informe elaborado por el Consejo de Administración de la Sociedad sobre el aumento de capital por compensación de créditos.

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. preparó con ocasión de su incorporación a BME Growth, que tuvo lugar el 4 de mayo de 2023, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (“DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio (en adelante “Circular 1/2020”).

Asimismo, con ocasión de la incorporación de las acciones de la Sociedad en Euronext Access Lisboa, que tuvo lugar el 1 de junio de 2021 (mercado en el que estuvieron admitidas las acciones a negociación hasta el 23 de junio de 2023, tras la solicitud de exclusión voluntaria efectuada por la Sociedad), la Sociedad preparó un *Information Document* con fecha 27 de mayo de 2021, de conformidad con el Rule Book de dicho mercado.

El referido DIIM puede consultarse en la página web de BME Growth (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/KTESIOS_REAL_ESTATE_SOCIMI_S_A_ES0105536009.a.spx), el *Information Document* en la página web de Euronext (<https://live.euronext.com/en/product/equities/ES0105536009-ENXL/ipo>), estando ambos documentos publicados en la página web corporativa de KTESIOS (<https://ktesios-socimi.es/>), donde además se puede encontrar la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad y a su negocio.

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

D. Henry Noel Gallego Grajales (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad), en nombre y representación de KTESIOS, en ejercicio de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de conformidad con los acuerdos adoptados por el procedimiento de votación por escrito y sin sesión con efectos 29 de noviembre de 2023, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de noviembre de 2023, asume plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

D. Henry Noel Gallego Grajales, como responsable del presente Documento de Ampliación Reducido, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida, constituida el 21 de marzo de 2019 y acogida al régimen fiscal especial de SOCIMI con fecha 26 de septiembre de 2019, con domicilio social en la Calle Sagasta 15, 7º Izquierda, 28004 Madrid (España), N.I.F. número A-88346614 y código LEI 959800GZMD080SGXMK86. Su nombre comercial es KTESIOS y su página web corporativa (<https://ktesios-socimi.es/>).

El objeto social de la Sociedad está incluido en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 2. Objeto social

1. *El objeto social consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:*

- a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
- b) *La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria (legal o estatutaria), de distribución de beneficios.*
- c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, (residentes o no en territorio español), que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").*
- d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

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

2. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.*
3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.*

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.

2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.

Tal y como se detalla en el apartado 3.1 de este Documento y fue comunicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 27 de noviembre de 2023, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de noviembre de 2023 acordó, bajo el punto primero del Orden del Día, aumentar el capital de la Sociedad por compensación de créditos, mediante la creación de 339.734 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 4,50 euros de prima de emisión cada una de ellas, lo que supuso un desembolso total por suscripción completa de 4.926.143,00 euros, correspondiendo 3.397.340,00 a capital social y 1.528.803,00 a prima de emisión (el "Aumento de Capital").

Los créditos compensados son de 2 tipologías:

- ⇒ 13 préstamos que fueron suscritos por la Sociedad con 12 prestamistas, entre el 1 de junio y el 7 de julio de 2023, por un importe total de principal de 4.090.000 euros, un tipo de interés del 10% anual y con la posibilidad de convertir el importe de los préstamos en acciones de la Sociedad a razón de 14,50 euros por acción, tal y como fue comunicado mediante la Otra Información Relevante de fecha 27 de junio de 2023 y de fecha 19 de julio de 2023. El importe total de principal más intereses devengados de estos préstamos objeto de compensación ha sido de 4.225.024,50 euros, mediante la creación de 291.381 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 4,50 euros de prima de emisión cada una de ellas, correspondiendo 2.913.810,00 euros a capital social y 1.311.214,50 euros a prima de emisión. Los titulares de estos préstamos se encuentran detallados en el informe especial elaborado por el auditor de la Sociedad y en el informe elaborado por el Consejo de Administración de la Sociedad sobre el Aumento de Capital que se adjunta al presente DAR como Anexo III.
- ⇒ 2 facturas emitidas a la Sociedad por RKS Asset Management S.L.U. ("**RKS-AM**"), el gestor integral de la Sociedad, por un importe total de 688.500 euros, en concepto de captación de fondos (convertibles y financiación) y en concepto de captación de activos (por la adquisición de QPQ), que debieron ser abonadas el 30 de julio de 2023 y devengaron un tipo de interés del 10% anual desde el 1 de agosto de 2023. El importe total de estas facturas más intereses devengados objeto de compensación ha sido de 701.118,50 euros, mediante la creación de 48.353 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 4,50 euros de prima de emisión cada una de ellas, correspondiendo 483.530,00 euros a capital social y 217.588,50 euros a prima de emisión.

Los fondos obtenidos por la Sociedad al suscribir los 13 préstamos que han sido objeto de conversión en el Aumento de Capital fueron destinados principalmente al ejercicio de las opciones de compra

sobre acciones de QPQ que representaban el 99,937% del capital Social (excluyendo la autocartera), que fue comunicado mediante la correspondiente Información Privilegiada de fecha 27 de junio de 2023. Para la financiación de esta compra de las acciones de QPQ, la Sociedad también dispuso del préstamo suscrito el 26 de junio de 2023 con Glencar Investment XXI DAC por un importe de 7.000.000 euros, tal como fue comunicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante de fecha 27 de junio de 2023.

2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“Circular 3/2020”), toda la información periódica, privilegiada y otra información relevante publicada por la Sociedad desde su incorporación a BME Growth, está disponible en la página web de KTESIOS (<https://ktesios-socimi.es>) así como en la página web de BME GROWTH (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/KTESIOS_REAL_ESTATE_SOCIMI_S_A_ES0105536009.aspx) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de los valores de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.

2.3. Información financiera.

De conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó el 11 de octubre de 2023 los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal (“GT”) de fecha 6 de octubre de 2023, que se adjunta como Anexo I a este DAR.

Por otra parte, tal y como fue comunicado el 27 de junio de 2023 mediante la correspondiente Información Privilegiada, la Sociedad en dicha fecha ejerció las opciones de compra sobre acciones de QPQ que representaban el 99,937% del capital Social (excluyendo la autocartera). QPQ es una sociedad cuya acciones están incorporadas en BME Growth desde el 10 de julio de 2018 (<https://www.qpqalquilersegurosocimi.es/>), y de conformidad con la Circular 3/2020, QPQ publicó en la página web de BME Growth el 11 de octubre de 2023 los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor GT de fecha 10 de octubre de 2023, que se adjunta como Anexo II a este DAR. Tras la adquisición de las acciones de QPQ, es voluntad de la Sociedad promover la fusión por absorción con QPQ.

La participación accionarial de la Sociedad en QPQ está registrada bajo el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del “Activo” en el balance de situación de los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023. Al no existir operaciones vinculadas entre la Sociedad y QPQ, los estados financieros intermedios de QPQ correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y

los resultados de la participación accionarial de la Sociedad en QPQ.

Los estados financieros intermedios de la Sociedad fueron formulados por su Consejo de Administración de fecha 5 de octubre de 2023 y los estados financieros intermedios de QPQ fueron formulados por su Consejo de Administración de fecha 9 de octubre de 2023. Los referidos estados financieros intermedios fueron preparados de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad y a QPQ, que es el establecido en: el Código de Comercio y la restante legislación mercantil; el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016, el Real Decreto 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias; las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias; la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las SOCIMIs; y el resto de normativa contables española que resulta de aplicación.

GT en los informes de revisión limitada sobre los referidos estados financieros intermedios de la Sociedad y de QPQ no expresa opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

La última información financiera publicada por la Sociedad y por QPQ, descrita en el apartado 2.3 anterior, se corresponde con estados financieros intermedios de la Sociedad y de QPQ del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023.

No obstante, a continuación se adjuntan también las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados de la Sociedad y de QPQ correspondiente al periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, que no han sido sometidas a auditoría ni han sido objeto de revisión limitada por parte del auditor:

Principales magnitudes de ingresos y costes de la Sociedad a 30 de septiembre de 2023.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad (€)	30-06-2023^(*)	30-09-2023^(**)
Importe neto de la cifra de negocios	847.806	1.299.133
Otros gastos de explotación	(724.494)	(1.209.358)
Amortización del inmovilizado intangible	(290)	(436)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	(72.102)	(112.257)
Otros resultados	74.580	93.555
Resultado de Explotación	125.500	70.637
Resultado financiero	(125.507)	(621.642)
Resultado antes de Impuestos	(7)	(551.005)

^(*) Cifras objeto de revisión limitada por el auditor.

^(**) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Por lo que respecta a las tendencias significativas en cuanto a las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados de la Sociedad desde el 30 de junio de 2023 cabe destacar fundamentalmente:

- A nivel de ingresos hay una mejora respecto al primer semestre de 2023 derivada principalmente de la entrada paulatina en arrendamiento de los inmuebles (29 viviendas, 29 garajes, 34 trasteros y 1 local) adquiridos por la Sociedad el 9 de mayo de 2023 en Campo Real (Madrid) y Murcia, tal y como fue comunicado en dicha fecha mediante la correspondiente Otra Información Relevante.
- Respecto a la partida de “Otros gastos de explotación” hay un incremento respecto al primer semestre de 2023 consecuencia principalmente de costes por la incorporación a la cartera de los inmuebles adquiridos por la Sociedad el 9 de mayo de 2023 en Campo Real (Madrid) y Murcia.
- En relación a los gastos financieros hay un incremento derivado principalmente de (i) el préstamo suscrito por la Sociedad con Glencar Investment XXI DAC por importe de 7.000.000 euros el 26 de junio de 2023 y la póliza de crédito suscrita por la Sociedad con Bankinter, S.A. por importe de 1.200.000 de euros, tal y como fue comunicado por la Sociedad mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 27 de junio de 2023, y (ii) los 13 préstamos convertibles objeto del Aumento de Capital del presente DAR por importe de 4.090.000 euros que fueron suscritos por la Sociedad con 12 prestamistas entre el 1 de junio y el 7 de julio de 2023, tal y como fue comunicado el 19 de julio de 2023 mediante la correspondiente Otra Información Relevante.
- En cuanto al “Resultado antes de Impuestos” hay un aumento de las pérdidas respecto al primer semestre de 2023 consecuencia fundamentalmente del incremento experimentado en los gastos financieros señalado anteriormente.

Desde los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 hasta la fecha del presente DAR, no ha habido cambios significativos en la posición financiera de la Sociedad salvo los siguientes movimientos:

- La suscripción por parte de la Sociedad de 2 préstamos por un importe total de 230.000 euros de los 13 préstamos que han sido objeto del Aumento de Capital del presente DAR. Los otros 11 préstamos fueron suscritos antes del 30 de junio de 2023.
- La suscripción, con fecha 3 de noviembre de 2023, por parte de la Sociedad de 1 préstamo por importe de 1.200.000 euros con el accionista mayoritario RKS Real Estate ScSp, al amparo del acuerdo adoptado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de marzo de 2023, que devengará un tipo de interés del 10% anual y que contempla la posibilidad de convertir el préstamo en acciones de la Sociedad a razón de 15,50 euros por acción, tal y como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 6 de noviembre de 2023.

- El pago el 13 de noviembre de 2023 del 70% que quedó aplazado del importe total de 1.850.000 euros por el que se formalizó la compra de 85 activos en el municipio de Campo Real (Madrid) el pasado 9 de mayo de 2023, y que fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el mismo 13 de noviembre de 2023.

Principales magnitudes de ingresos y costes de QPQ a 30 de septiembre de 2023.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias de QPQ (€)	30-06-2023 ^(*)	30-09-2023 ^(**)
Importe neto de la cifra de negocios	597.844	894.659
Otros ingresos de explotación	5.000	5.000
Gastos de personal	(8.647)	(8.647)
Otros gastos de explotación	(1.103.254)	(1.303.798)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	(27.671)	(41.868)
Otros resultados	1.286	1.019
Resultado de Explotación	(535.442)	(453.635)
Resultado financiero	(57.143)	(97.172)
Resultado antes de Impuestos	(592.585)	(550.807)

^(*) Cifras objeto de revisión limitada por el auditor.

^(**) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Desde el 30 de junio de 2023 no ha habido cambios significativos en las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados de QPQ, salvo un menor ritmo de incremento en la partida de “Otros gastos de explotación” ya que durante el primer semestre de 2023 se incurrieron en gastos relacionados con la venta de QPQ.

Por lo que respecto a la posición financiera de QPQ, desde los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 no ha habido cambios significativos salvo los siguientes movimientos:

- Con fecha 9 de julio de 2023 no ha sido renovada a su vencimiento la línea de crédito de 250.000 euros con Liberbank (actualmente Unicaja).
- Con fecha 27 de julio de 2023 QPQ ha repartido un dividendo por importe total de 406.335 euros, tal como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 20 de julio de 2023.
- Con fecha 15 de septiembre de 2023 QPQ ha aceptado una propuesta de venta de un inmueble en Madrid por un importe total de 112.500 euros, cuya venta todavía no está formalizada.
- Con fecha 26 de septiembre de 2023 QPQ ha aceptado una propuesta de venta de un inmueble en Madrid por un importe total de 157.000 euros, cuya venta fue formalizada el 11 de diciembre de 2023 tal y como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 13 de diciembre de 2023.
- Con fecha 26 de septiembre de 2023 QPQ ha aceptado una propuesta de venta de 19 inmuebles

en Cataluña para su compra por Alquiler Seguro Asset Management SOCIMI, S.L. por un importe total de 1.800.000 euros. De estos 19 inmuebles, el 14 de diciembre de 2023 fue formalizada la venta de 18 inmuebles por un importe total de 1.712.000 euros, tal y como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 18 de diciembre de 2023, quedando pendiente de formalización la venta de 1 inmueble.

- Con fecha 8 de noviembre de 2023 QPQ ha aceptado una propuesta de venta de un inmueble en Madrid por importe total de 117.500 euros, cuya venta fue formalizada el 1 de diciembre de 2023 tal y como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 4 de diciembre de 2023.

2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

Ni la Sociedad ni QPQ tienen publicadas previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos o costes futuros.

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad declaró, de conformidad con los acuerdos adoptados por el procedimiento de votación por escrito y sin sesión con efectos 29 de noviembre de 2023, que tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad disponía del capital circulante (*working capital*) suficiente para al menos llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DAR.

El análisis realizado ha tenido en cuenta que, aunque la Sociedad disponía de un fondo de maniobra negativo de 4.925.869 euros a 30 de junio de 2023, con posterioridad a esa fecha la Sociedad ha llevado a cabo el Aumento de Capital objeto del presente DAR mediante compensación de créditos por un importe total de 4.926.143,00 euros, capitalizando préstamos convertibles, facturas emitidas por RKS-AM e intereses devengados, que estaban registrados en el Pasivo Corriente del balance de situación de la Sociedad a 30 de junio de 2023.

2.7. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes en la Sociedad no difieren sustancialmente de los descritos en el DIIM de abril de 2023 y en el *Information Document* de mayo de 2021, actualizándose los que corresponde en este apartado 2.7 para reflejar la situación actual de KTESIOS a la fecha del presente Documento.

El negocio y las actividades de la Sociedad están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del mismo, tal como se describe a lo largo del DIIM, del *Information Document* y de este

DAR, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es, por ello, que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información expuesta en el DIIM, el *Information Document* y en este DAR, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se describieron en el DIIM y en el *Information Document*, actualizados cuando corresponde en el presente apartado 2.7, y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Emisor podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad, pudieran tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el DIIM, el *Information Document* y el presente DAR. En consecuencia, los posibles inversores en acciones del Emisor deben leer cuidadosamente esta sección junto con DIIM, el *Information Document* y el resto del DAR. Igualmente se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión.

A continuación se relacionan los factores de riesgo específicos más importantes de la Sociedad a la fecha del presente Documento:

- **Riesgo derivado de la concentración geográfica de la cartera de inmuebles de la Sociedad y de su filial QPQ.**

La totalidad de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad y de su filial QPQ se encuentran en España.

Además en la Sociedad, cabe destacar que, en términos de valor de mercado, un 35,7% de los inmuebles están situados en la provincia de Toledo, un 12,4% en la provincia de Ciudad Real, un 11,3% en la provincia de Castellón (en concreto en el municipio de Xilxes), un 10,6% en la provincia de Cuenca, y un 8,2% en la provincia de Valencia (en concreto en el municipio de Moncada). Se considera como valor de mercado (i) para los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 su valor de acuerdo con los datos del informe de valoración de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (“Gesvalt”) a esa fecha y (ii) para los activos inmobiliarios objeto de compraventa por la Sociedad entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023 el precio de compraventa de esos activos.

Por su parte en QPQ, cabe destacar que, en términos de valor de mercado, un 73,9% de los inmuebles están situados en la provincia de Madrid (en concreto un 59,9% en Madrid capital) y un 12,8% en la provincia de Barcelona. Se considera como valor de mercado los datos del informe de valoración de Sociedad de Tasación, S.A. ("ST") a 31 de diciembre de 2022, ya que desde esa fecha no ha habido variación en la cartera de inmuebles de QPQ.

Por tanto, un deterioro, por un cambio de ciclo, de la situación económica general en España o en las condiciones económicas particulares de las referidas provincias o municipios, o modificaciones puntuales en los planes urbanísticos de las zonas donde están ubicados los activos podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y de su filial.

- **Riesgo asociado al nivel de ocupación y de rentas de los inmuebles de la Sociedad y de su filial QPQ.**

El porcentaje de ocupación de las viviendas propiedad de la Sociedad y de QPQ a 30 de septiembre de 2023 es respectivamente del 93,5% y 97,6%, así como las rentas mensuales que generan los inmuebles arrendados asciende a 140.916 euros y 97.552 euros respectivamente.

La fluctuación de la demanda de inmuebles residenciales en alquiler podría provocar una disminución del nivel de ocupación y/o de los precios de alquiler de los activos propiedad de la Sociedad y de QPQ, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y de su filial.

- **Riesgo relativo a la facturación global de los bienes arrendados por la Sociedad o por su filial QPQ.**

Los arrendatarios podrían sufrir circunstancias financieras desfavorables que les impidiera cumplir debidamente con sus compromisos de pago de la renta a la Sociedad o a QPQ. En caso de incumplimiento por parte de un arrendatario, la recuperación del inmueble podría retrasarse, y por consiguiente la disponibilidad del inmueble para volver a alquilarse. Estas circunstancias podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y de su filial.

La Sociedad durante el primer semestre de 2023 tuvo una tasa de impago bruta del 10% (9% en el ejercicio 2022). No obstante, como se explica en el apartado 2.6.1 del DIIM de la Sociedad, la mayoría de los contratos de arrendamiento de viviendas firmados por la Sociedad están cubiertos con una póliza de seguro de impago de alquiler, que cubre principalmente 12 meses de renta y la defensa jurídica en caso de impago.

Por su parte QPQ durante el primer semestre de 2023 tuvo una tasa de impago bruta del 0,0% (0,0% en el ejercicio 2022). Tal como fue comunicado por QPQ mediante la correspondiente Otra Información Relevante de 30 de agosto de 2023, RKS-AM con efectos 1 de julio de 2023 suscribió con QPQ un Contrato de Gestión Integral y a su vez con Alquiler Seguro, S.A.U. un contrato de delegación de determinados servicios de gestión inmobiliaria asumidos por RKS-AM en el Contrato de Gestión Integral con QPQ. En virtud de este último contrato, Alquiler Seguro, S.A.U. garantiza a QPQ el cobro de las rentas de alquiler los días 5 de cada mes (hasta la recuperación posesoria) y la

defensa jurídica en caso de impago, y como consecuencia de ello se señala que la tasa de impago bruta se ha situado en el 0,0% antes referido.

- **Riesgo por la iliquidez de los activos inmobiliarios de la Sociedad y de su filial QPQ.**

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad y de QPQ pueden ser ilíquidas. Dicha iliquidez puede limitar la capacidad de la Sociedad y de QPQ para enajenar activos en un momento temporal adecuado y a precios satisfactorios. Lo anterior perjudica también a la capacidad de la Sociedad y de QPQ para modificar la composición de su cartera inmobiliaria en respuesta a cambios coyunturales, económicos u otros factores, que podría verse limitada, lo cual podría tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y de su filial.

- **Riesgo relacionado con la influencia del accionista mayoritario cuyos intereses pueden diferir del resto de los accionistas de la Sociedad.**

La Sociedad tiene como accionista mayoritario a RKS Real Estate, Societe en Commandite Speciale (“**RKS REAL ESTATE**”), que es titular directo, tras el Aumento de Capital, del 76,72% del capital social de KTESIOS, tal y como se indica en el apartado 3.2 del presente DAR.

Los intereses del accionista mayoritario pueden ser distintos del resto de accionistas, que mantendrán una participación minoritaria y por lo tanto no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas, así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

- **Riesgo derivado de posibles conflictos de intereses de los consejeros respecto de la Sociedad.**

A la fecha del presente DAR, D. Henry Noel Gallego Grajales (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad), es accionista único y administrador único (i) de RKS-AM, el gestor integral de la Sociedad y de QPQ así como asesor inmobiliario / gestor de los activos de RKS REAL ESTATE, y (ii) de RKS Management Sàrl (“**RKS MANAGEMENT**”), el Socio General de RKS REAL ESTATE, y es Consejero en QPQ. Asimismo, D. Luis Martín Guirado (representante persona física de RKS-AM para el ejercicio del cargo de Consejero de la Sociedad), trabaja como Director General en RKS-AM y es asimismo Consejero en QPQ. Por otra, Dña. Carme Hortalá Vallvé (consejera de la Sociedad) es Directora de Desarrollo Corporativo e Internacional del Grupo GVC Gaesco, al que pertenece GVC Gaesco Valores, S.V., S.A., que es el Proveedor de Liquidez y la entidad agente de la Sociedad.

Por lo tanto, estos miembros del Consejo de Administración tienen un vínculo directo con RKS-AM y/o RKS MANAGEMENT o GVC Gaesco Valores, S.V., S.A., que puede ocasionar en determinadas circunstancias conflictos de intereses a la hora de ejecutar acciones o asumir responsabilidades. Esta situación es conocida por los accionistas de KTESIOS, quienes, como se indica en el apartado 2.18.5 del DIIM, autorizaron respectivamente al Sr. Gallego y al Sr. Martín para desempeñar sus funciones en RKS-AM y/o en RKS MANAGEMENT, así como en su caso a recibir la remuneración que les corresponda por dicho desempeño, aun cuando su actividad como tal pueda resultar análoga o

complementaria a la que constituye el objeto social de la Sociedad, ya que dichas actuaciones no suponen un daño para la Sociedad.

Además, el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“Ley de Sociedades de Capital”) impone a los Consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relevantes a la operación que el conflicto se refiera.

- **Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad y de su filial QPQ están gestionadas externamente.**

Tal y como se señala en el apartado 2.6.1 DIIM, la Sociedad y RKS-AM suscribieron un Contrato de Gestión Integral con fecha 18 de mayo de 2022. Por su parte, tal y como fue comunicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 30 de agosto de 2023, QPQ y RKS-AM suscribieron un Contrato de Gestión Integral con fecha 25 de agosto de 2023 y con efectos desde el 1 de julio de 2023. Según los términos de dichos contratos, la actividad de la Sociedad y de QPQ está gestionada externamente por RKS-AM.

En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de QPQ así como de su negocio dependerá de la actuación de RKS-AM y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio, para definir la estrategia de las mismas, así como de su capacidad para gestionar una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que RKS-AM vaya a tener éxito a la hora de ejecutar la estrategia establecida para la Sociedad y QPQ ni que vaya a maximizar los objetivos de inversión marcados para las mismas. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de RKS-AM (o cualquier otro gestor que pueda sustituirle en el futuro) podría tener un impacto sustancial negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y de su filial.

- **Riesgo derivado del posible coste por resolución anticipada por incumplimiento de los Contratos de Gestión Integral de RKS-AM con la Sociedad y con QPQ.**

Tal y como se detalla en el apartado 2.6.1 del DIIM, en el supuesto de resolución anticipada del Contrato de Gestión Integral entre la Sociedad y RKS-AM o del Contrato de Gestión Integral entre la Sociedad y QPQ por incumplimiento, según sea el caso, de la Sociedad o QPQ, RKS-AM tendrá, además del derecho a reclamar, según corresponda, a la Sociedad o QPQ una indemnización por los daños y perjuicios (daño emergente y lucro cesante), que no podrá ser superior al importe facturado, el derecho a exigir a la Sociedad o QPQ, según corresponda, una penalidad que puede ascender a cantidades relevantes. Esta circunstancia podría tener un impacto sustancial negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y de su filial.

- **Riesgo derivado de la no cobertura por las pólizas de la Sociedad y de su filial QPQ de daños producidos en los inmuebles.**

La Sociedad y QPQ disponen de seguros que cubren eventuales daños producidos en sus inmuebles, que están expuestos al riesgo de que se produzcan daños por causa de incendios, inundaciones u otras, ya sean naturales o no. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a las coberturas contratadas, así como un incremento del coste de los seguros, la Sociedad o QPQ experimentarían una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos provenientes del mismo. Asimismo, la Sociedad o QPQ podría ser responsable de los costes de reparación asociados a los daños causados. Todo lo anterior podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y de su filial.

- **Riesgo asociado a la contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios.**

Los contratistas o subcontratistas con los que contrate la Sociedad o QPQ podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en plazo lo convenido, dando lugar a que la Sociedad o QPQ tengan que destinar recursos adicionales para cumplir sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes.

Adicionalmente, existen algunos incumplimientos por parte del contratista de la normativa laboral y de seguridad social que podrían conllevar la asunción de responsabilidad por parte de la Sociedad o de QPQ por dicho incumplimiento, sin perjuicio del derecho de repetición en su caso contra el contratista.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y de su filial.

- **Riesgo relacionado con reclamaciones judiciales y extrajudiciales.**

Ni la Sociedad ni QPQ se hallan incursas en la actualidad en ninguna reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la misma, salvo los procedimientos en curso en el juzgado de lo Mercantil nº 5 de Madrid por la acción judicial ejercida por la Sociedad contra la entidad Benidorm Europa, S.A., así como contra los dueños y administradores de la misma, por el incumplimiento del contrato de arras penitenciales suscrito el 2 de julio de 2020 para la adquisición de varios inmuebles situados en el municipio de Benidorm (Alicante).

Con fecha 28 de abril de 2021 se dictó auto judicial ordenando como medida cautelar la inscripción de embargos sobre una serie de bienes propiedad de los demandados para garantizar la devolución de las cantidades reclamadas por la Sociedad en caso de una eventual sentencia estimatoria. En el apartado 2.12.1 del DIIM, se describe como los administradores de la Sociedad evaluaron el valor de los bienes embargados y las cargas asociadas a los mismos, llegando a la conclusión de que se va a poder recuperar al menos la cantidad de 488.000 euros, motivo por el cual en la cuenta de resultados

del ejercicio 2021, bajo el epígrafe de “Otros resultados”, se revertió el deterioro de las arras por importe de 330.000 euros registrado en la cuenta de resultados del ejercicio 2020 y se contabilizó un beneficio por importe de 158.000 euros.

El 23 de octubre de 2023 se ha celebrado la Audiencia Previa por la demanda de procedimiento ordinario contra los demandados en la que se formulan 3 acciones (i) la de reclamación de cantidad por incumplimiento contractual, (ii) la acción individual de responsabilidad de administradores y (iii) la acción de levantamiento del velo contra los demandados, estando pendientes de señalamiento de fecha de juicio. En el caso que la resolución de este procedimiento no fuera favorable a la Sociedad, en todo o en parte, o que los bienes embargados al ser ejecutados no fueran suficientes para recuperar al menos la cantidad de 488.000 euros, se podría producir un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Por otra parte hay que señalar que, tal y como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 23 de octubre de 2023, en el marco de diligencias previas, adoptado por parte del Juzgado de Instrucción nº 3 de Pozuelo de Alarcón (Madrid), en un procedimiento ajeno a la Sociedad, ésta y QPQ se han visto afectadas por una medida cautelar consistente en el bloqueo parcial de determinadas cuentas de la Sociedad y de QPQ, que a la fecha del presente DAR no afectan a la operativa de las mismas. La medida cautelar acordada judicialmente ha afectado a la Sociedad y QPQ al haber celebrado la Sociedad, negocios jurídicos con algunas de las personas físicas y jurídicas cuya actuación es objeto de investigación en el procedimiento penal, aunque tales negocios, consistentes en la adquisición de activos inmobiliarios para su explotación, no guardan ninguna relación con los hechos denunciados y que están siendo investigados. A juicio de la dirección letrada de la Sociedad y de QPQ, la medida que afecta a la Sociedad y QPQ es desproporcionada y carente de lógica jurídica, por lo que se espera que la misma sea alzada tan pronto como el Juzgado instructor tome conocimiento de los escritos de defensa ya presentados, solicitando el levantamiento de las medidas, sobreseimiento y archivo de la causa. Asimismo, con fecha 3 de noviembre de 2023, el Juzgado, en virtud del principio de proporcionalidad, ha acordado estimar los escritos presentados por la defensa letrada de la Sociedad y de QPQ y levantar parcialmente las medidas cautelares que se aplicaron, autorizando entre otros los pagos y cobros relativos a la operativa diaria.

- **Riesgo de que la valoración de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad o de su filial QPQ no refleje de forma precisa y certera el valor de los mismos.**

Tal como se detalla en el apartado 2.6.1 del DIIM, Gesvalt emitió un informe de valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, que se adjunta como Anexo II del DIIM. Por su parte, tal y como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 18 de enero de 2023, ST emitió un informe de valoración de los activos de QPQ a 31 de diciembre de 2022.

Si bien se han llevado a cabo las valoraciones aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones

o asunciones utilizadas por dichos expertos independientes resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas.

En todo caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad y de QPQ no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Sociedad o QPQ vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán las acciones de la Sociedad.

- **Riesgo derivado del incumplimiento de las obligaciones de la Sociedad o de su filial QPQ contenidas en ciertos contratos de financiación.**

La Sociedad tiene suscritos diversos contratos de financiación con entidades de crédito y con Glencar Investments XXI, tal y como se detalla en la nota 10 de sus estados financieros intermedios del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023, que se adjuntan como Anexo I al presente DAR. El saldo contable total de la deuda con entidades de crédito y con Glencar Investments XXI a 30 de junio de 2023 ascendía a 13.224.401 euros (4.248.174 euros a 31 de diciembre de 2022). Este importe supone a 30 de junio de 2023 un 36,0% sobre un valor de mercado de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad a esa fecha de 36.700.640 euros (considerando como valor de mercado (i) para los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 un importe de 32.588.988 euros de acuerdo con los datos del informe de valoración de Gesvalt a esa fecha, y (ii) para los activos inmobiliarios objeto de compraventa por la Sociedad entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023 un importe de 4.111.652 euros que corresponde al precio de compraventa de esos activos).

Por su parte QPQ también tiene suscritos diversos contratos de financiación con entidades de crédito tal y como se detalla en la nota 9 de sus estados financieros intermedios del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023, que se adjuntan como Anexo II al presente DAR. El saldo contable total de la deuda con entidades de crédito a 30 de junio de 2023 ascendía a 5.877.604 euros (4.696.633 euros a 31 de diciembre de 2022). Este importe supone a 30 de junio de 2023 un 31,3% sobre un valor de mercado de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad a esa fecha de 18.794.897 euros, considerando como valor de mercado los datos del informe de valoración de ST a 31 de diciembre de 2022, ya que desde esa fecha no ha habido variación en la cartera de inmuebles de QPQ.

De conformidad con los términos de dichas financiaciones, el incumplimiento de determinadas obligaciones por parte de la Sociedad o de QPQ lleva aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento de las obligaciones de pago, y la ejecución de las garantías (entre otras, hipotecarias sobre inmuebles, pignoración de rentas de inmuebles y de indemnizaciones de seguros de impago de rentas). Estas circunstancias podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y de su filial.

- **Riesgo relacionado con las fluctuaciones de los tipos de interés.**

En relación con los tipos de interés, del saldo contable total de la deuda de la Sociedad con entidades financieras y Glencar Investments XXI (13.224.401 euros) a 30 de junio de 2023, un 76% está referenciado a un tipo de interés variable. Por su parte en QPQ, del saldo contable total de la deuda con entidades financieras (5.877.604 euros) a 30 de junio de 2023, un 24% está referenciado a un tipo de interés variable.

Las fluctuaciones de tipos de interés y un incremento de los mismos podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y de su filial.

- **Riesgo asociado con la financiación de nuevas inversiones.**

La política de inversión de la Sociedad contempla la financiación de las nuevas inversiones a través de fondos propios y/o mediante deuda. Si la Sociedad no tiene acceso a financiación o hay retrasos en la obtención de la misma, o no la obtiene en condiciones adecuadas, la Sociedad podría ver mermada su capacidad para acometer nuevas inversiones, lo que podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

- **Riesgo asociado con la adquisición de QPQ.**

Tal y como fue comunicado el 27 de junio de 2023 mediante la correspondiente Información Privilegiada, la Sociedad en dicha fecha ejerció las opciones de compra sobre acciones de QPQ que representaban el 99,937% del capital Social (excluyendo la autocartera) a un precio de 1,25 euros por acción, ascendiendo el importe total de las acciones a 12.964.372,50 euros. Tras la adquisición de las acciones, la Sociedad va a intentar promover la fusión con QPQ.

QPQ es una sociedad cuya acciones están incorporadas en BME Growth desde el 10 de julio de 2018 (<https://www.qpgalquilersegurosocimi.es/>) y que a 30 de junio de 2023 tenía una cartera de 170 inmuebles (anejos incluidos) para alquiler residencial en disperso, ubicada en barrios consolidados de capitales de provincia españolas (mayoritariamente en Madrid) y sus respectivas áreas metropolitanas.

La adquisición de QPQ ha distraído importantes recursos de la Sociedad, tanto desde el punto de vista financiero como de gestión, por lo que en el caso de que la Sociedad no pueda integrar adecuadamente a QPQ o le lleve más tiempo y/o recursos que lo inicialmente estimado, esto podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

- **Riesgo derivado del marco normativo propio de la actividad inmobiliaria y de los activos residenciales del que pueden derivar costes y responsabilidades no previstas para la Sociedad y su filial QPQ.**

La actividad inmobiliaria, y en particular la residencial, se encuentra sometida a numerosa legislación de competencia estatal, autonómica y local. Este marco normativo está sujeto a cambios

interpretativos de las autoridades administrativas competentes, así como a modificaciones del mismo que podrían afectar negativamente a las licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planeamiento y ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, así como al valor de los activos y de las rentas por alquiler. Dichas modificaciones normativas pueden asimismo repercutir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad y QPQ para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista o para reformar o rehabilitar el mismo, además de poder provocar que se incurra en mayores costes de funcionamiento de los inmuebles para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin que éstos se puedan repercutir a los arrendadores. El pasado 26 de mayo de 2023 entró en vigor la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, que la Sociedad considera que por el tipo de poblaciones en las que tiene activos, no espera que tenga en principio una repercusión significativa directa en la Sociedad o en QPQ.

Por otra parte, el marco normativo aplicable a los inmuebles y a la actividad que en ellos se desarrolla y, en particular, la normativa aplicable en materia de urbanismo, seguridad, salubridad, medioambiente, así como las modificaciones que la misma pueda sufrir en el tiempo, podría imponer a la Sociedad y a QPQ obligaciones asociadas a la inversión en los activos inmobiliarios, incluso con anterioridad a la adquisición del correspondiente activo. Dichas obligaciones podrían dar lugar también a costes significativos de investigación, retirada o reparación, independientemente de si la Sociedad o QPQ es o no el causante original del correspondiente riesgo o daño. Este tipo de obligaciones podrían influir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad y QPQ para arrendar o vender un inmueble de su propiedad.

Por lo tanto, un cambio sustancial en la normativa aplicable, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia (europeos o españoles) podría hacer que la Sociedad o QPQ tuvieran que modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que a su vez podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y de su filial.

- **Riesgo derivado de la pérdida del régimen fiscal de SOCIMI.**

La Sociedad y QPQ han optado por la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI, de conformidad con la Ley de SOCIMI y, en consecuencia, está sujeta con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto de Sociedades y tiene una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre las Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en las adquisiciones de viviendas destinadas al arrendamiento. No obstante, la Sociedad y QPQ pueden perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto de Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) La exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad o de QPQ en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial por la Sociedad o por QPQ de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato

siguiente se subsane ese incumplimiento.

- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones (bienes inmuebles o acciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI implicará que la Sociedad o QPQ (i) no puedan optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen, y (ii) queden obligadas a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Por tanto, si la Sociedad o QPQ no pudieran mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y de su filial.

- **Riesgo derivado de cambios en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal especial de SOCIMI) y de la interpretación de la misma realizada por la Sociedad y por su filial QPQ.**

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI no es exhaustivo, y su aplicación a los casos concretos de cada SOCIMI ha requerido una intensa actividad interpretativa por parte de la Administración Tributaria a través de consultas escritas.

En este sentido, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación de los organismos correspondientes) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen de SOCIMI, podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y de su filial.

Asimismo, la gestión de la Sociedad y de QPQ durante los años susceptibles de inspección tributaria

(según lo dispuesto en la normativa tributaria) se ha realizado sobre la base de una interpretación por la Sociedad de la normativa fiscal aplicable. No obstante, en caso de que tales criterios interpretativos fueran cuestionados por la Administración Tributaria, podrían ponerse de manifiesto riesgos en materia tributaria, que podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y de su filial.

- **Riesgo derivado de la obligación de pago de impuestos por la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por su tributación en origen o por la no distribución de beneficios.**

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial (i) del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima, y (ii) del 15% por los beneficios no distribuidos como dividendos a los accionistas.

No obstante, el artículo 37 de los Estatutos Sociales de la Sociedad se establece que en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial del 19%, la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad con un importe equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

- **Riesgo por la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.**

Existe el riesgo de que la Sociedad y QPQ generen beneficios pero no tengan suficiente liquidez para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen de SOCIMI. Si la Sociedad o QPQ no tuvieran suficiente liquidez, podrían verse obligadas a satisfacer en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones. Como alternativa, la Sociedad y QPQ podrían solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y de su filial.

- **Riesgo derivado de futuros aumentos de capital que podrían diluir la participación de los accionistas de la Sociedad.**

La Sociedad podría llevar a cabo en un futuro aumentos de capital, en cuyo caso los accionistas de KTESIOS podrían ver diluida su participación en el capital de la Sociedad en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de suscripción preferente o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

- **Riesgo de falta de liquidez de las acciones.**

La difusión accionarial de la Sociedad es limitada y, tal como se señala en el apartado 3.2 del presente

DAR, tras el Aumento de Capital, la participación accionarial en la Sociedad de RKS REAL ESTATE es representativa del 76,72% del capital.

Si bien la Sociedad tiene sus acciones incorporadas a negociación en BME Growth desde el 4 de mayo de 2023, hasta la fecha las acciones de la Sociedad han tenido una reducida liquidez y, por lo tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán a futuro las acciones del Emisor, ni respecto de su efectiva liquidez.

La inversión en estas acciones es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y cotizadas en los mercados regulados. Por tanto, puede ser difícil encontrar contrapartida si se decide vender las acciones de la Sociedad.

Aunque de conformidad con la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas a BME Growth, la Sociedad tiene suscrito un Contrato de Liquidez con GVC Gaesco Valores S.V, S.A. como Proveedor de Liquidez de las acciones de la Sociedad (descrito en el apartado 3.8 del DIIM), la liquidez de las acciones podría no ser suficiente.

- **Riesgo por la evolución de la cotización.**

Los valores como KTESIOS que se negocian en BME Growth pueden presentar una elevada volatilidad, especialmente en la coyuntura que la economía y los mercados vienen atravesando en los últimos años.

El precio de mercado de las acciones del Emisor puede ser volátil. Factores tales como: (i) fluctuaciones en los resultados de la Sociedad y en los sectores en el que opera; (ii) cambios en las recomendaciones de los analistas financieros sobre la Sociedad y en la situación de los mercados financieros españoles e internacionales; (iii) así como operaciones de venta que en el futuro los accionistas del Emisor puedan realizar de sus acciones, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad e impedir a los inversores vender sus acciones en el mercado a un precio superior al precio al que las adquirieron.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir de forma importante en breves periodos temporales y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.

3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.

Tal como fue comunicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 27 de noviembre de 2023, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de noviembre de 2023 acordó por unanimidad, bajo el punto primero del Orden del Día, el Aumento de Capital por

compensación de créditos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas tomaron pleno conocimiento en la Junta General Extraordinaria de Accionistas del correspondiente informe del Consejo de Administración y del informe especial emitido por el auditor de la Sociedad (adjunto al presente DAR como Anexo III).

En el referido informe del Consejo de Administración se desprende que a la fecha de la Junta General Extraordinaria existían créditos susceptibles de conversión de 2 tipologías:

- *13 préstamos susceptibles de compensación.* Suscritos por la Sociedad con 12 prestamistas, entre el 1 de junio y el 7 de julio de 2023, por un importe total de principal de 4.090.000 euros y un tipo de interés del 10% anual, tal como fue comunicado mediante la Otra Información Relevante el 19 de julio de 2019.

Las partes acordaron en los contratos de préstamo que los mismos serían líquidos, vencidos y exigibles en el momento en que el órgano de administración de KTESIOS acordará realizar una ampliación de capital por compensación de créditos.

En el informe del Consejo de Administración se propone aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal total de 2.913.810,00 euros por compensación de créditos consistentes en los 13 préstamos, mediante la creación de 291.381 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, llevando aparejada una prima de emisión de 4,50 euros por acción, lo que supone una prima total de 1.311.214,50 euros y un desembolso total por suscripción completa de 4.225.024,50 euros.

- *2 facturas pendientes de abono.* Emitidas por RKS-AM a la Sociedad con fecha 30 de junio de 2023 por un importe total de 688.500 euros en concepto de comisión por captación de fondos (convertibles y financiación) y en concepto de comisión por captación de activos (por la adquisición de QPQ). Las partes expresamente pactaron que las facturas emitidas debían ser abonadas en el plazo máximo de 1 mes, es decir el 30 de julio de 2023.

Asimismo, mediante adenda al Contrato de Gestión Integral suscrita por la Sociedad y RKS-AM con fecha 5 de octubre de 2023, las partes acordaron que, con el objeto de evitar drenar liquidez a la Sociedad, ésta se comprometía a abonar a RKS-AM en acciones de la Sociedad el importe de las facturas más un interés del 10% anual desde el 1 de agosto de 2023, y que en caso de que el órgano de administración de la Sociedad acordará realizar una ampliación de capital por compensación de créditos, estas facturas se convertirían en acciones.

En el informe del Consejo de Administración se propone aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal total de 483.530,00 euros por compensación de créditos consistentes en las 2 facturas, mediante la creación de 48.353 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, llevando aparejada una prima de emisión de 4,50 euros por acción, lo que supone una prima total de 217.588,50 euros y un desembolso total por suscripción completa de 701.118,50 euros.

Como consecuencia de lo expuesto, en la Junta General Extraordinaria de Accionistas se acordó aumentar el capital de KTESIOS por compensación de los 13 préstamos y de las 2 facturas anteriormente descritas en un importe nominal total de 3.397.340,00 euros, mediante la creación de 339.734 nuevas acciones, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, de 10,00 euros de valor nominal y 4,50 euros de prima de emisión cada una de ellas, lo que supuso un desembolso total por suscripción completa de 4.926.143,00 euros (correspondiente 3.397.340,00 euros a capital social y 1.528.803,00 euros a prima de emisión).

El 27 de noviembre de 2023 la Sociedad otorgó escritura pública relativa al Aumento de Capital ante el notario de Madrid D. Pedro José Bartolomé Fuentes, con número 2.348 de su protocolo, e inscrita con fecha 4 de diciembre de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 40417. Hoja M-692614 e inscripción 24.

El capital de la Sociedad antes del Aumento de Capital ascendía a 14.573.860 euros, representado por 1.457.386 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una. Actualmente, tras el Aumento de Capital, el capital social resultante de la Sociedad asciende a 17.971.200 euros representado por 1.797.120 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una.

Copia autorizada o testimonio notarial de la referida escritura de Aumento de Capital se ha presentado en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("IBERCLEAR") una vez inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con el objeto de que proceda a la inscripción de las nuevas acciones en cuenta a favor de sus titulares.

Así mismo, se ha presentado copia de la escritura referida en el párrafo anterior, junto con la demás documentación preceptiva, ante BME Growth, con el objeto de las nuevas acciones procedentes del Aumento de Capital puedan ser incorporadas a negociación en BME Growth.

En ese sentido, la Sociedad se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para que el procedimiento de incorporación a negociación de las nuevas acciones procedentes del Aumento de Capital se realicen con la máxima celeridad.

3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.

El Aumento de Capital objeto del presente DAR, al no tener derecho de suscripción preferente asociado alguno, ha sido suscrito en el momento de ejecución de la ampliación.

3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

Los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% en el capital de la

Sociedad antes de la ejecución del Aumento de Capital y los miembros del Consejo de Administración que han suscrito acciones en el Aumento de Capital son:

- RKS Real Estate, Societe en Commandite Speciale, que ha suscrito 213.955 acciones en el Aumento de Capital.

RKS REAL ESTATE es una sociedad en comandita especial, domiciliada en Luxemburgo y regulada en virtud del artículo 320 de la Ley de 10 de agosto de 1915 sobre sociedades mercantiles. Su estatuto jurídico implica la existencia de 2 tipos de socios: (i) el denominado “Socio General”, que tiene capital en la sociedad y además ostenta la gestión de la misma (en una figura análoga a la Administración Única), con responsabilidad ilimitada por las obligaciones asumidas, y (ii) los denominados “Socios Limitados”, que aportan capital pero no la gestión, y por tanto tienen limitada su responsabilidad a su aportación. La sociedad no constituye una persona jurídica distinta de sus socios. Los Socios Limitados tienen el control (derechos políticos) junto con el Socio General cuando su participación (aportación al capital aportado) supera el 25%. A la fecha del DAR ningún Socio Limitado tiene una participación superior al 10%. El Socio General es RKS Management Sàrl, sociedad domiciliada en Luxemburgo, cuyo accionista único y Administrador Único es D. Henry Noel Gallego Grajales.

- RKS Asset Management, S.L.U., consejero de la Sociedad cuyo representante persona física es D. Luis Martín Guirado, que ha suscrito 48.353 acciones en el Aumento de Capital. D. Henry Noel Gallego Grajales (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad) es socio único y Administrador Único de RKS-AM.

Tras el Aumento de Capital los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital de la Sociedad son los siguientes:

Accionista	Participación directa		Participación indirecta		Participación directa o indirecta	
	Nº acciones	Porcentaje	Nº acciones	Porcentaje	Nº acciones	Porcentaje
RKS Real Estate, Societe en Commandite Speciale	1.378.703	76,72%	-	-	1.378.703	76,72%
D. Henry Noel Gallego Grajales (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad)	16.339	0,91%	75.628 ^(*)	4,21% ^(*)	91.957	5,12%

(*) A través de RKS Asset Management, S.L.U (consejero de la Sociedad), en la que D. Henry Noel Gallego Grajales es socio único.

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones procedentes del Aumento de Capital es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las nuevas acciones procedentes del Aumento de Capital están denominadas en euros, tienen un valor nominal de 10,00 euros y una prima de emisión de 4,50 euros, son acciones ordinarias, de la

misma clase y serie que las actualmente en circulación, y que figuran ya incorporadas a negociación en BME Growth.

Asimismo, las nuevas acciones procedentes del Aumento de Capital estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable se atribuirá IBERCLEAR, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y a sus entidades participantes.

Las nuevas acciones procedentes del Aumento de Capital atribuyen a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha de su registro en los correspondientes registros contables atribuidos a IBERCLEAR y a sus entidades participantes.

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.

Las acciones que se han emitido en virtud del Aumento de Capital objeto del presente DAR podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

La Sociedad designó con fecha 23 de enero de 2023 a VGM Advisory Partners S.L.U. ("VGM") como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular 1/2020. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación a BME Growth y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este mercado.

La Compañía y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 4 de octubre de 2013 según se establece en la Circular 4/2020 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Growth.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, con N.I.F. nº B-86790110, y domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid.

5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

Se adjunta como Anexo III al presente DAR el informe especial realizado por el auditor de la Sociedad, Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal, con domicilio social en Paseo de la Castellana 81, Planta 11ª, 28046 Madrid, acreditando que el informe preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar, los cuales a la fecha del informe cumplen las condiciones establecidas en el artículo 301 del del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Este informe especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en dicho artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión a BME Growth.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente DAR, las siguientes entidades han prestado servicios a la Sociedad en relación con la incorporación de las acciones en BME Growth.

- i. RKS Asset Management, S.L.U., con N.I.F. B81346140 y domicilio social en la Calle Sagasta 15, 7º Izquierda, 28004 Madrid, como gestor integral de la Sociedad ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación al Aumento de Capital.
- ii. GVC Gaesco Valores, S.V., con N.I.F. A62132352 y domicilio social en calle Fortuny 17, planta baja, 28010, como entidad agente.