



# KTESIOS SOCIMI

Madrid, 29 de mayo, 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020, KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**KTESIOS SOCIMI**”), pone en su conocimiento que:

## **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

Con motivo de la participación de la Sociedad en el Foro Medcap 2023, se adjunta la presentación corporativa que será utilizada en el Discovery Meeting el 1 de junio de 2023.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus Consejeros.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que necesite.

Atentamente

Henry Gallego.

Consejero Delegado y Presidente.

Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.



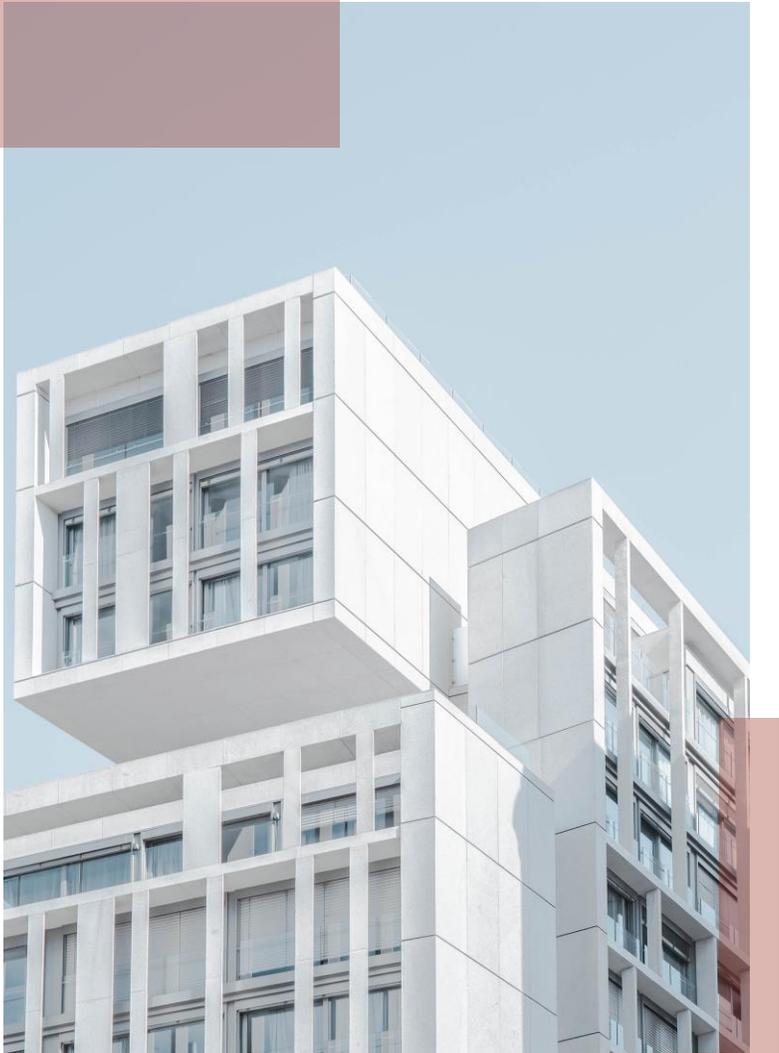
ktesios

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

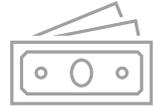
## “Invertimos en inmuebles, creamos hogares”

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

- Alto potencial de revalorización y rentabilidad con impacto social
- Alta descorrelación sectorial y baja competencia institucional.
- Inversión a medio/largo plazo.
- Alquiler Inversión en localidades non prime con una microeconomía favorable.
- Adquisición de inmuebles con descuentos sustanciales.
- Alquileres asequibles de larga duración con seguro de impago.
- Activos concentrados que permiten la optimización de recursos.
- Sin exposición a riesgo promotor.



# Datos Generales

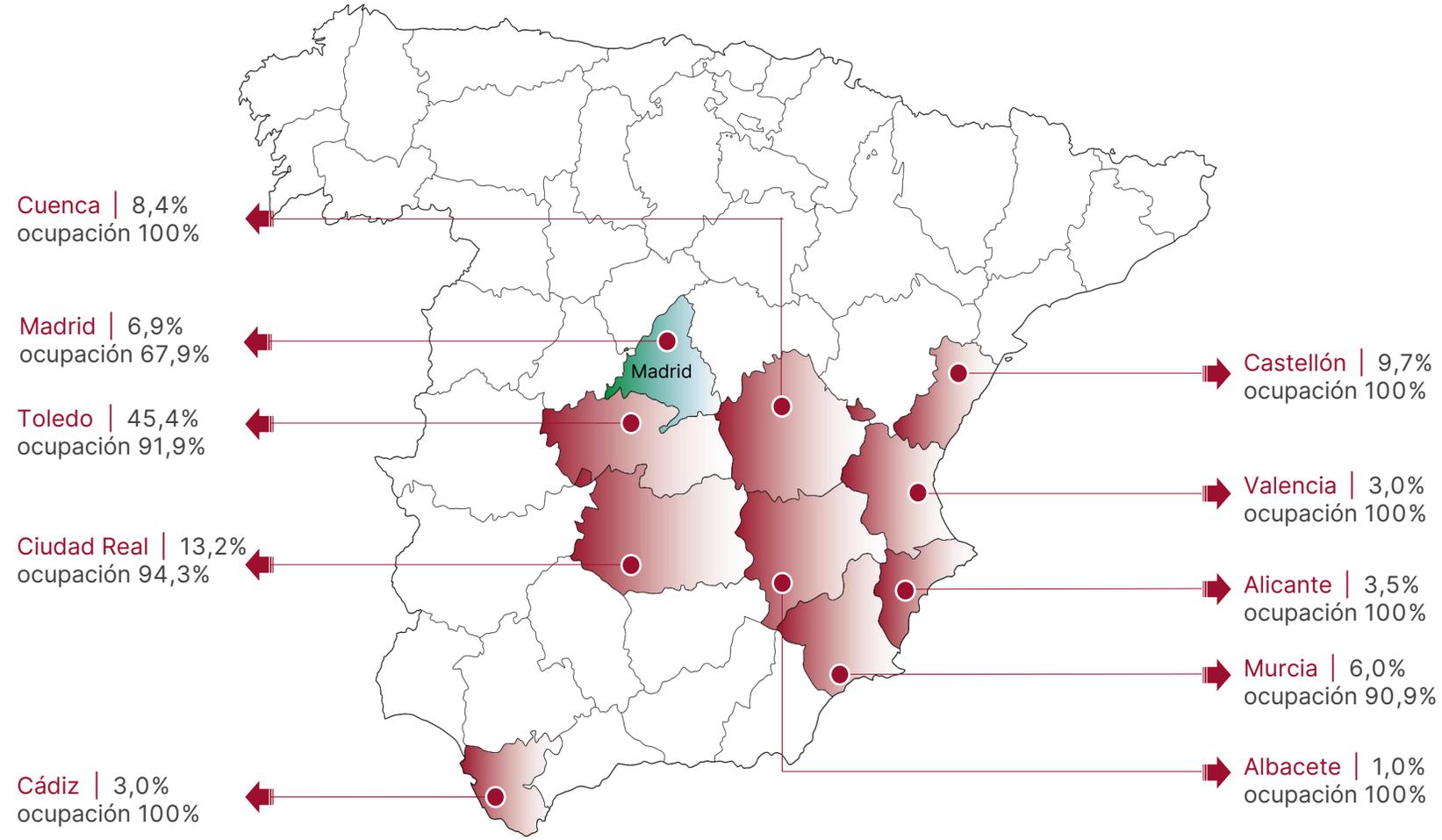
|   |   |  |  |   |
|---|---|--|--|---|
| <b>Track Record Grupo</b><br><br>+7 Años<br><br> | <b>Precio Adquisición Cartera<sup>1</sup></b><br><br>17,1 M€<br><br> | <b>Valor Cartera<sup>2</sup></b><br><br>39,6 M€<br><br> | <b>Cap. Bursátil<sup>3</sup></b><br><br>21,1 M€<br><br> | <b>Descuento compra sobre valor mercado</b><br><br>56,7%<br><br> |
|---|---|--|--|---|

|   |  |   |   |   |
|---|--|---|---|---|
| <b>NAV. Actual</b><br><br>35,1 M€<br><br> | <b>NAV / Acción</b><br><br>24,33 €<br><br> | <b>Precio / Acción<sup>3</sup></b><br><br>14,50 €<br><br> | <b>Rentabilidad Bruta<sup>4</sup></b><br><br>11,1%<br><br> | <b>Descuento NAV/acc. y precio acción</b><br><br>40,4%<br><br> |
|---|--|---|---|---|

1. Excluye Capex y los coste de transacción.  
2. Fair Value a 09/05/2023.  
3. 14,50€ precio de acción en Euronext / (08/05/2023) 14,30€ en BME Growth  
4. Ingresos anualizados del último mes (GR1x12). Excluye Capex y los costes de transacción.

# Cartera Inmobiliaria

- **702** Activos
- **39,5 M€** Valor mercado
- **403** Viviendas
- **92 k€** Valor medio
- **44.345** Superficie (m2)
- **370 €/mes** Alquiler medio
- **17,1 M€** Coste compra
- **5,2 años** Duración media
- **2,71%** Morosidad
- **92,8%** Ratio ocupación

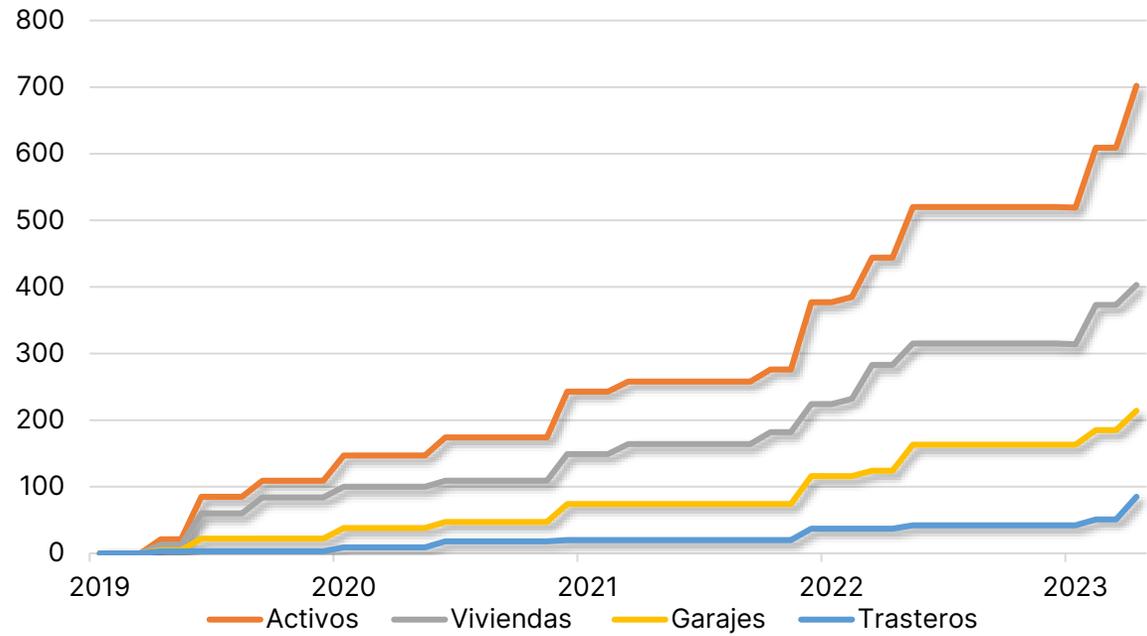


28 municipios en 10 provincias

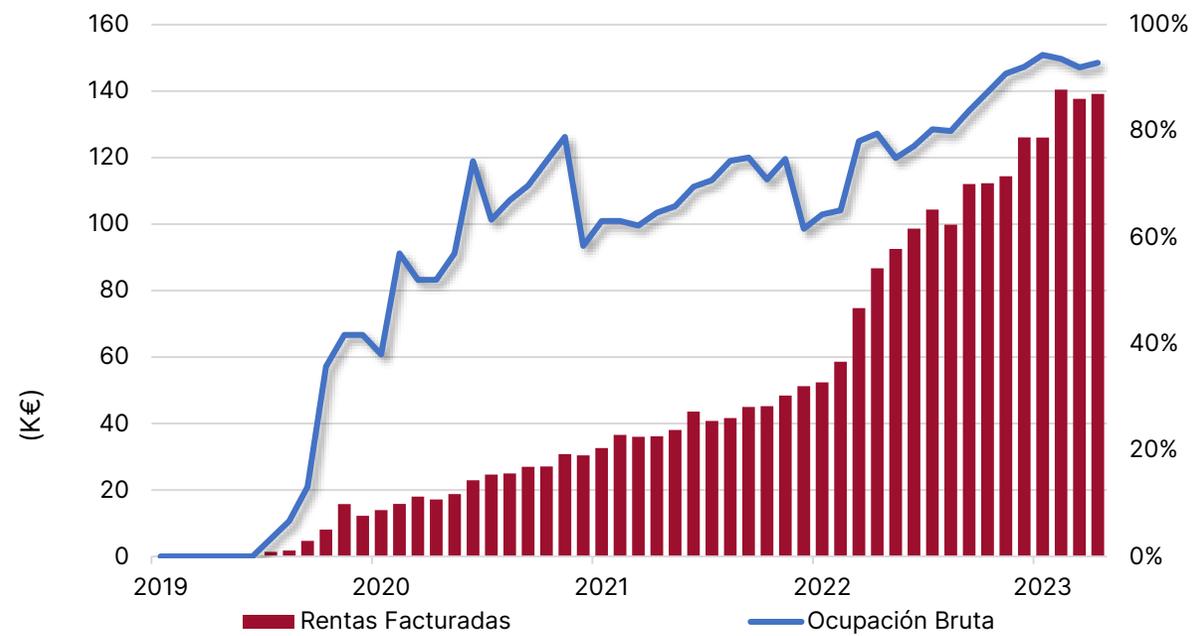
Datos no auditados a 09/05/2023.

# Evolución Cartera

### Evolución de los activos



### Facturación vs Ocupación



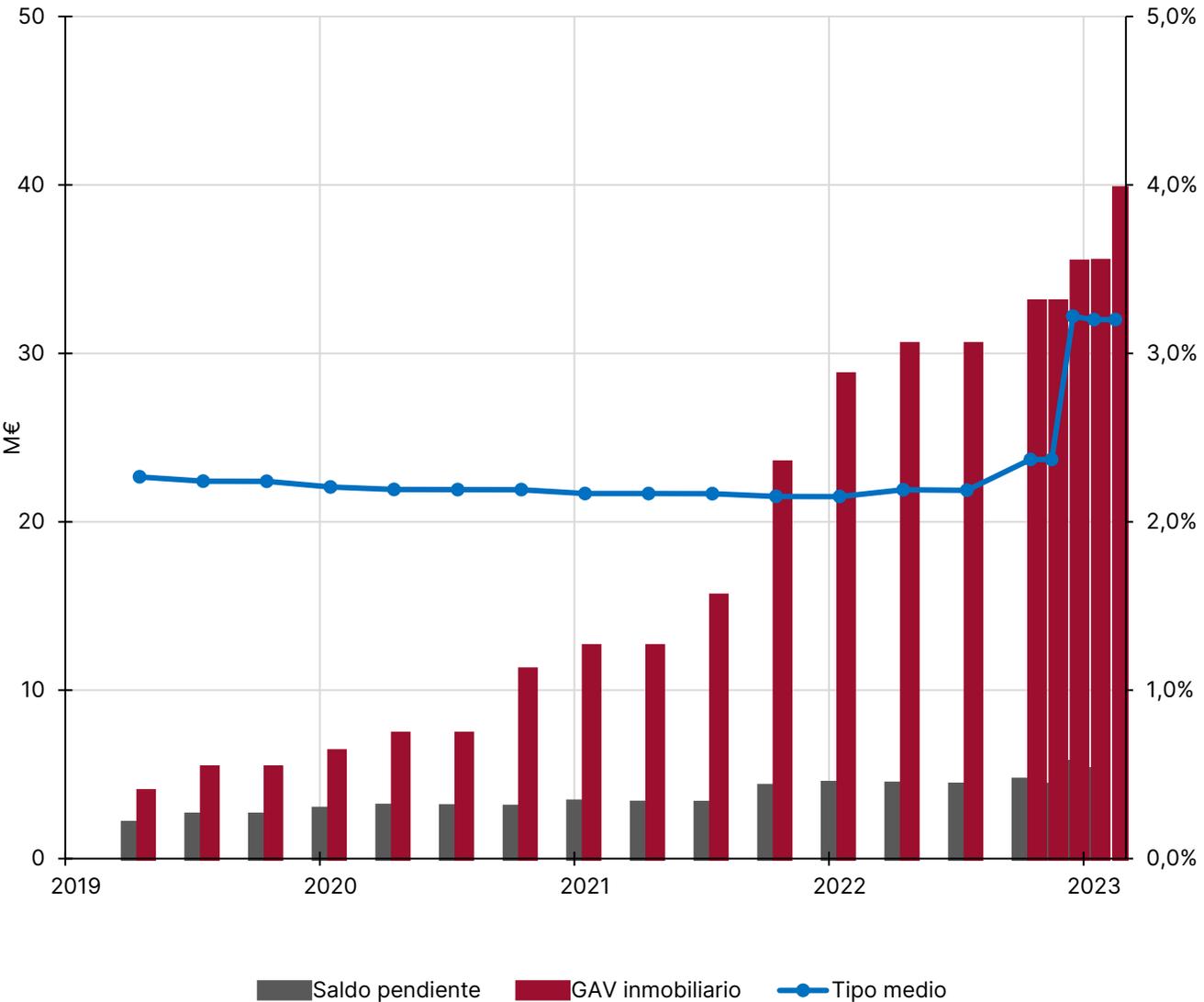
### Variación 12 Meses

|      | N.º Activos | N.º Contratos | Ocupación | Facturación <sup>1</sup> |
|------|-------------|---------------|-----------|--------------------------|
| 2022 | 385         | 225           | 79,5%     | 626,2 K€                 |
| 2023 | 702         | 374           | 92,8%     | 1,4 M€                   |
|      | ↑ +82,34%   | ↑ +66,22%     | ↑ +16,73% | ↑ +123,57%               |

Datos no auditados a 09/05/2023.

1. Últimos 12 meses

# Situación de la Deuda



|      | Deuda          | GAV             | Tipo Int. |
|------|----------------|-----------------|-----------|
| 2019 | 2.247.129,00 € | 5.197.861,99 €  | 2,24%     |
| 2020 | 2.713.013,54 € | 11.012.917,00 € | 2,19%     |
| 2021 | 3.956.760,79 € | 23.311.000,00 € | 2,15%     |
| 2022 | 4.325.829,32 € | 32.868.496,10 € | 2,37%     |

## Evolución deuda bancaria

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Saldo pendiente    | 4,9 M€    |
| Tipo interés medio | 3,20%     |
| Vencimiento medio  | 11,4 años |
| LTV                | 13,6%     |
| LTC                | 32,6%     |

Datos a 30/04/2023.

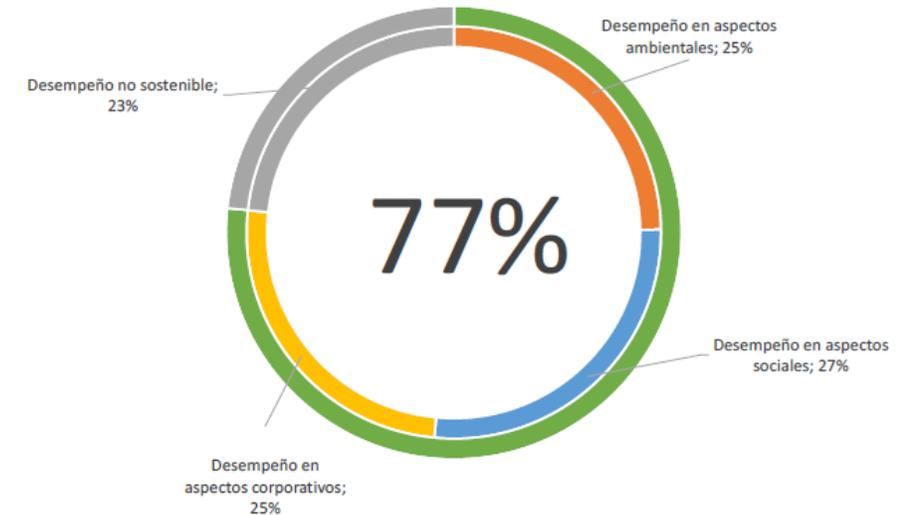
# Inversión con Impacto Social

## Primera SOCIMI en obtener rating ESG

Rating ASG de un 77%, lo que se considera un desempeño de sostenibilidad de la SOCIMI Alto.

El rating de los indicadores medioambientales es del 76%, de aspecto sociales del 81% y de gobierno corporativo y visibilidad a largo plazo del 75%.

- 🏠 Potenciamos la microeconomía del entorno utilizando materiales y proveedores locales.
- 🏠 SOCIMI pura con enfoque patrimonialista con acceso a todo tipo de accionistas.
- 🏠 Dinamización de poblaciones pequeñas con gran potencial. Facilitamos el acceso a la vivienda ofreciendo alquileres asequibles en viviendas de calidad.
- 🏠 Mantenimiento periódico de los inmuebles y un asesoramiento a los inquilinos en la gestión de residuos y consumo responsable.



*Desempeño Sostenible Relativo: Alto*

# 10 Razones para Invertir

- 1 Gran potencial de revaloración de la acción y reparto de dividendo periódico.
- 2 Fuerte creación de valor en la adquisición de activos.
- 3 Inversión descorrelacionada del propio inmobiliario y de los mercados financieros.
- 4 Alta rentabilidad.
- 5 Inversión con impacto social.

- 6 Estrategia de inversión única sin competencia institucional.
- 7 Perspectivas de crecimiento positivas.
- 8 Equipo gestor con track record demostrado.
- 9 Equilibrio sólido, apalancamiento moderado y una sólida posición de caja.
- 10 Baja morosidad – alineamiento con los inquilinos.

## HENRY GALLEGO GRAJALES

Chairmain & CEO



Henry es experto en el mercado inmobiliario español y los mercados de capitales, con una amplia experiencia en la estructuración y gestión de vehículos de inversión. Antes de fundar el Grupo RKS trabajó en Londres y Madrid, destacando Fitch Ratings y Bankia como director de Structured Finance. En la actualidad es el gestor del Fondo RKS Real Estate y de Ktesios SOCIMI.

## GONZALO ROCA PÉREZ

Consejero



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

## CARME HORTALÀ VALLVÉ

Consejera



Carme lleva más de 30 años en el sector Financiero, siempre en roles diversos de liderazgo y altos conocimientos en el sector financiero y en el mercado de capitales. Socialmente está muy implicada en la igualdad de género.

Ha sido miembro de numerosos Consejos de Administración: Bodegas Peñafiel SA, King & Client SA y Patrimonio Inmobiliario Empresarial S.A, Embutits La Selva SA, Plasmia SA y BMCE International Bank.

## LUIS MARTÍN GUIRADO

Consejero REP. (RKS-AM)



Luis, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos por la UPM, Ex-MBA en el IE Business School, AMP en INSEAD y diplomado en Marketing de Servicios Financieros por ESADE y Fellow RICS. Ha desarrollado su trayectoria profesional de más de 30 años en el sector financiero e inmobiliario como CEO, Managing Director, Director de Asset Management y Director de desarrollo corporativo en, BNPParibas RE, SAREB, Citibank, Credit Suisse, ROAN, Banco Santander- MetLife y Gesvalt.

## IGNACIO FERNANDEZ GALVÁN

Consejero



Ignacio es un profesional del Sector Farmacéutico que ha combinado su profesión con inversiones en private equity, Venture Capital y mercados de capitales. Tiene una dilatada experiencia en inversiones inmobiliarias de todo tipo, principalmente en residencial, en Latinoamérica y Europa.

## MARÍA GARCÍA AGUADO

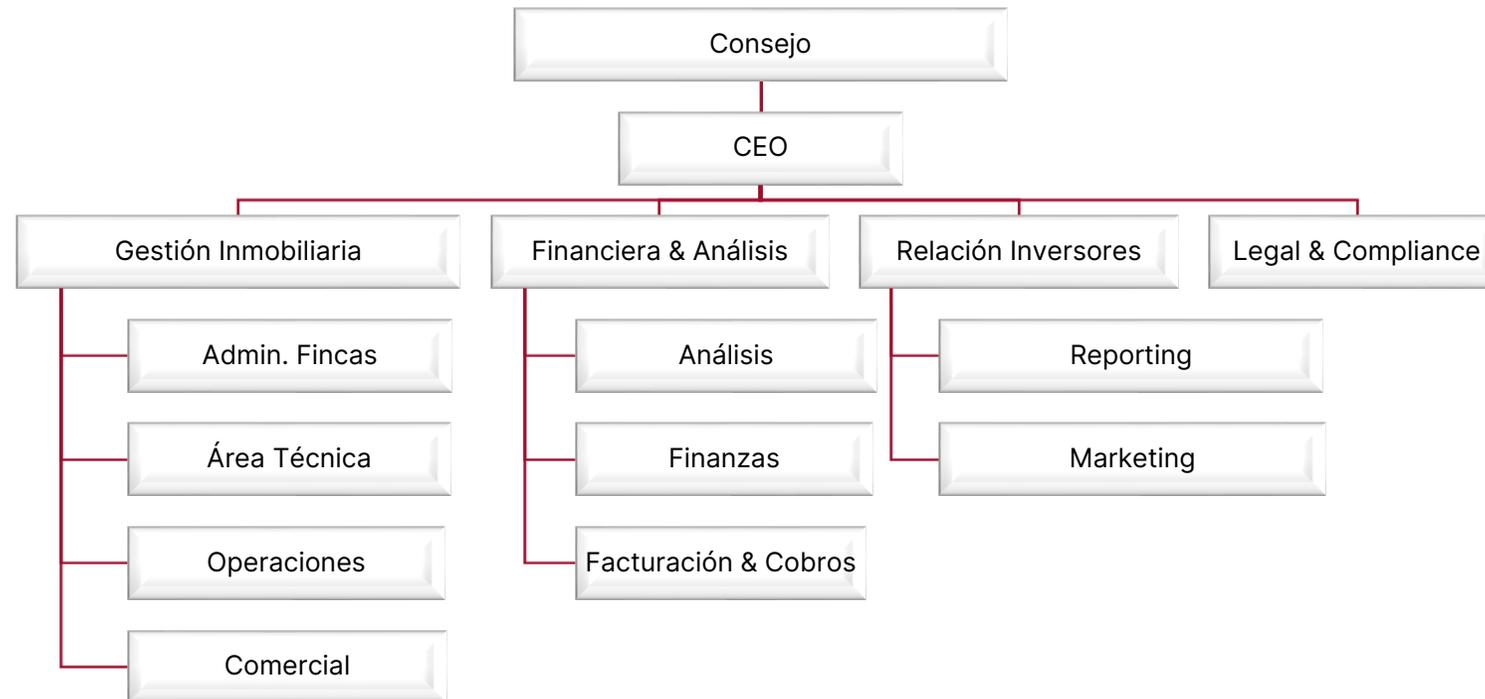
Secretaria no Consejera



María, Graduada en Derecho y en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Francisco de Vitoria, es especialista en Derecho Societario e Inmobiliario-Real Estate. Cuenta con una sólida experiencia en el asesoramiento judicial y extrajudicial en la gestión de activos inmobiliarios, compraventas, due diligence, etc.

# RKS-AM - Property & Asset Manager

- RKS-AM tiene como estrategia de gestión los principios de cercanía con el inquilino, optimización de recursos y gastos, y comercialización activa, que generen mayores retornos para los clientes y por ende, a sus inversores.
- Servicer orientado en la gestión integral de activos inmobiliarios en zonas non-prime para clientes patrimonialistas e institucionales (fondos, SOCIMIs, etc).
- Equipo consolidado con demostrada experiencia en el sector inmobiliario, mercados capitales y gestión de patrimonios.





ktesios

[www.ktesios-socimi.es](http://www.ktesios-socimi.es)

**Henry Gallego**  
CEO & Chairman  
Email: [hgallego@ktesios-socimi.es](mailto:hgallego@ktesios-socimi.es)  
Tel. +34 691 078 928



**Bernhard Schmidt**  
Investor Relations  
Email: [bschmidt@rks-am.com](mailto:bschmidt@rks-am.com)  
Tel. +34 664 323 997



# Adenda: Cartera – Nuestros Activos



# Adenda: Cartera – Nuestros Activos



# Adenda: Cartera – Nuestros Activos



- NAV €: valor neto de los activos, que se calcula y formula según la metodología EPRA (European Public Real Estate Association).
- NAV por acción: NAV dividido por el número de acciones en circulación (excluyendo la autocartera).
- GAV €: valor bruto de los activos.
- GRI €: renta bruta de alquiler, alquiler pactado más gastos a cargo del inquilino.
- NRI €: renta bruta del alquiler menos gastos de explotación del inmueble.
- NOI €: renta neta pactada por contrato, calculada como GRI menos gastos totales de comunidad, IBI, seguros y cualquier gasto directo de los activos.
- Rentabilidad por alquileres %: renta pactada por contrato dividida entre valoración (NRI/GAV).
- Gross Yield (rentabilidad bruta):  $GRI / \text{coste de inversión}$ .
- LTV (Loan to value): magnitud que representa el endeudamiento de un activo en relación con su valor real y actual.
- LTC (Loan to cost): ratio préstamo en relación al precio de compra.