

KTESIOS SOCIMI

Madrid, 12 de mayo de 2025

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

Acompañamos al presente OIR, informe de la Sociedad, correspondiente al primer trimestre del 2025.

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.



**“Invertimos en inmuebles,
creamos hogares.”**

“Pioneros y referentes del alquiler asequible”



SOCIMI residencial con un enfoque patrimonialista y de gestión prudente, orientada a inversores que buscan estabilidad con rentabilidades recurrentes.



Adquisición de activos en **zonas non prime** con descuentos sustanciales (>40%), que permiten ofertar vivienda asequible y generar mayor rentabilidad para el accionista.



Modelo de negocio sostenible y social que reutiliza inmuebles existentes y prioriza proveedores locales para reducir la huella de carbono y apoyar la economía regional, promoviendo prácticas respetuosas con el medio ambiente.



El objetivo de Ktesios es desarrollar una gestión ética, eficiente, transparente y cercana a través de RKS-AM. Esto contribuirá a profesionalizar y consolidar el sector, asegurando prácticas responsables y efectivas..

Resultados del Primer Trimestre de 2025

El año 2025 nos presenta retos y oportunidades que estamos gestionando estratégicamente para consolidar nuestro crecimiento y fortalecer nuestra posición en el mercado. Durante el primer trimestre, hemos avanzado hacia una mayor rentabilidad, con un crecimiento significativo y una reputación en expansión internacional. A continuación, destacamos los principales hitos alcanzados:

-  **Adquisición de activos**
Adquisición de 43 activos en Camarena (Toledo). La operación, valorada en 500 k€, con una ocupación del 80% y una facturación mensual promedio de 3.000 €.
-  **Acuerdo de financiación**
*Financiación hipotecaria a 15 años con **Deutsche Bank** por un importe de 9,5 M€ con un LTV del 48 sobre 223 activos.*
-  **Resultados financieros**
 - *Rentas facturadas superiores a 700 k€ y un EBITDA de 169 k€, frente a 450 k€ y 129 k€ hace un año (T1-24), con crecimientos de más del 55 % y del 30 %, respectivamente.*
 - *Reparto de distribución del primer dividendo, con un desembolso de 200.000 euros.*
-  **Pipeline**
Análisis de adquisición de 2 proyectos con más de 300 activos para el 1S 2025.

DATOS GENERALES¹

PRECIO
ADQUISICIÓN²

27,8 M€

VALOR
CARTERA

61,7 M€

RENTABILIDAD
BRUTA³

11,3%

DESCUENTO
COMPRA

54,9%

LTV
30,8%

DEUDA
18,9 M€

NAV ACTUAL
47,2 M€

NAV ACCIÓN
24,8 €

PRECIO
ACCIÓN

16,1 €

CAP.
BURSATIL

31,3 M€

1. Datos no auditados a 31/03/2025.
2. Excluye Capex y los costes de transacción.
3. Ingresos anualizados del último mes (GR1x12).

DATOS FINANCIEROS

ACTIVO	31/03/2025 ¹	31/12/2024
Inversiones inmobiliarias	34.871	34.895
Otros activos no corrientes	180	180
Tesorería	5.250	256
Otros activos corrientes	1.682	1.252
Total	41.983	36.583

PATRIMONIO Y PASIVO	31/03/2025 ¹	31/12/2024
Patrimonio neto	21.967	21.965
Pasivos no corrientes	17.125	7.945
Pasivos corrientes	2.891	6.673
Total	41.983	36.583

INDICADORES RELEVANTES	31/03/2025 ¹	31/12/2024
GAV	61.693	60.665
Deuda bancaria	18.971	14.396
NAV	47.188	46.270
NAV/acción	24,77	24,28

DESGLOSE DE INGRESOS	31/03/2025 ¹	31/12/2024
GRI ²	702	3.186
NOI ³	515	1.808
EBITDA	169	752
Resultado Periodo	2	218
Resultado por acción	0	0,11

1. Datos no auditados a 31/03/2025.
2. Ingresos brutos de alquileres.
3. Ingresos netos descontado gastos operativos inmobiliarios.

865

ACTIVOS

470 €/mes

ALQ. PROMEDIO

537

VIVIENDAS

262 k€

ING. MENSUALES

94,6%

RATIO OCUPACIÓN

3,7%

MOROSIDAD



1. Madrid (184)

2. Cuenca (85)

3. Toledo (365)

4. Ciudad Real (88)

5. Cádiz (12)

6. Albacete (4)

7. Murcia (32)

8. Alicante (19)

9. Valencia (30)

10. Castellón (39)

11. Álava (2)

12. Sevilla (1)

13. Málaga: (2)

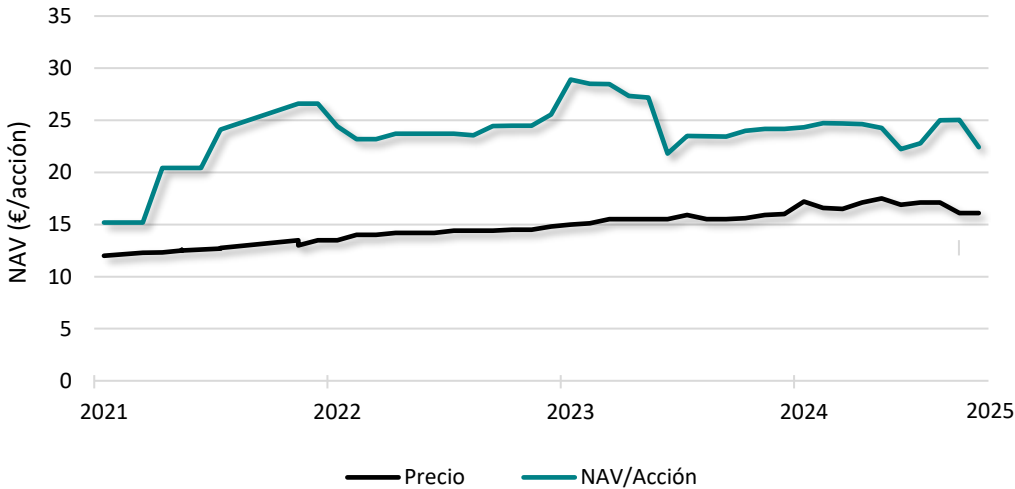
14. L. Palmas: (2)

[VER
COTIZACIÓN](#)

ESTRUCTURA ACCIONARIAL	
Fondo RKS RE	80,6%
Free Float	13,9%
Grupo RKS	4,3%
Autocartera	1,04%

PRODUCTO	SOCIMI Residencial
INICIO ACTIVIDAD	Marzo 2019
ISIN	ES0105536009
N.º ACCIONES	1.924.966
N.º ACCIONISTAS	82
TICKER	YKTS
MERCADO	BME Growth

Precio Actual:	16,10 €/acción.
✓ Revalorización	34,17%.
✓ Capitalización	31,0 M€



LIQUIDEZ BURSÁTIL	VOLUMEN (K ACCIONES)	EFFECTIVO (K€)
2023	29	428
2024	68	1.074

“SOCIMI residencial orientada a inversores que buscan estabilidad y retornos recurrentes”

- Ktesios adquiere inmuebles que son la base de aumento de su valor.
- Alta descorrelación sectorial y baja competencia institucional.
- Inversión en localidades non prime con microeconomías favorables.
- Activos terminados y con licencia de primera ocupación, que permiten bonificaciones bajo el régimen SOCIMI (95% del ITP).
- Concentración de activos en una misma localización, lo que optimiza la gestión y el uso de recursos. Alquiler de viviendas a largo plazo, generando rentas recurrentes a partir de un modelo de negocio sostenible.
- Impulso de la economía circular mediante la reutilización de edificios ya construidos y la colaboración con proveedores locales, lo que contribuye a la reducción de la huella de carbono.

“Invertimos en activos residenciales con gran potencial de revalorización y alquilerabilidad”



- ✓ Activos residenciales terminados, con licencia de primera ocupación, que requieren de una adecuación mínima.
- ✓ Que cumplan con el régimen urbanístico.
- ✓ Activos de segunda transmisión que permitan bonificaciones régimen SOCIMI (95% del ITP).



- ✓ Activos concentrados en una misma localización que permiten la optimización de la gestión y de los recursos.
- ✓ Activos libres de carga y gravámenes.



- ✓ Viviendas básicas y funcionales (+2 dormitorios), alejadas de las grandes ciudades y en buen estado de conservación. Ideales para que familias establezcan en ellas su residencia permanente.



- ✓ Localizaciones que permitan su alquilerabilidad y venta.
- ✓ Actividad y/o tejido industrial, microeconomía estable.
- ✓ Buenos servicios básicos y de comunicación.
- ✓ Situación demográfica positiva.
- ✓ Zonas no conflictivas.



- ✓ Sin okupación.



Análisis de los inmuebles.

Más de 2.500 activos elegibles.

Activos con precios competitivos.

Zonas en desarrollo con alto potencial.



Adquisición de los activos.

Alta capacidad de adquisiciones escalable en el tiempo.



Puesta a punto y comercialización.

Desde la compra es de gran importancia que el activo genere valor en el menor tiempo posible.

Contención de gastos y celeridad en la comercialización.



Seguimiento de la inversión.

Gestión integral y eficiente de los inmuebles.

Activos generadores de rentas recurrentes, con seguro de impago.

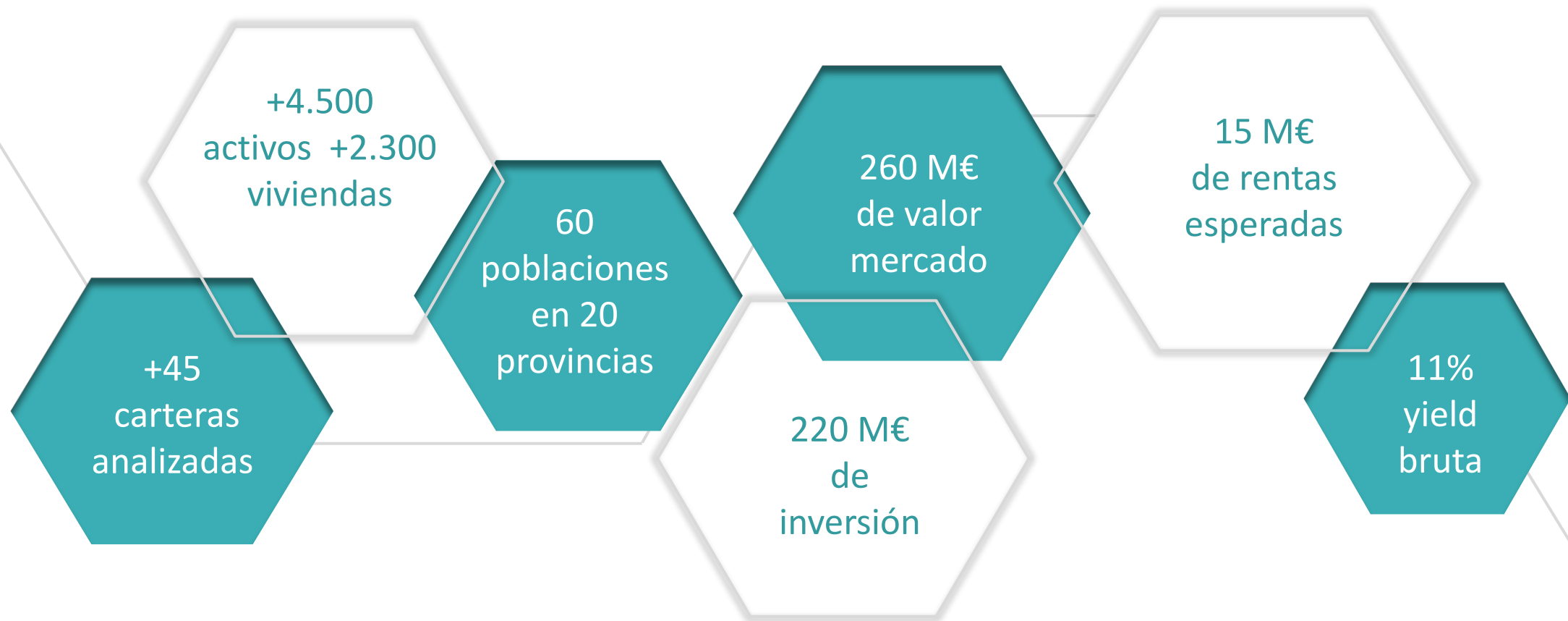


Desinversión.

Mediante la venta de los inmuebles.

Posibilidad de alquiler con opción a compra.

PIPELINE – 12 MESES*



*La información contenida no son proyecciones, son meramente informativas y basadas en carteras hipotéticas que se han analizado por parte de Ktesios.

La huella de sostenibilidad de Ktesios se ha basado en varios pilares fundamentales que se centran en el beneficio social y el desarrollo económico de las zonas no privilegiadas convirtiéndose en pionera en ESG considerando un alto desempeño en sostenibilidad respecto al sector...

UNA EMPRESA QUE NACE CON UN ENFOQUE SOCIAL.

Estrategia empresarial enfocada a proporcionar vivienda asequible y de alta calidad a la clase trabajadora española. Un aspecto clave es que los alquileres que ofrece la compañía son, de media, un 78% inferiores a la media nacional o un 69% inferiores a los alquileres de las provincias donde opera basados en los reportes de precios de Idealista entre el 2019 y 2023.

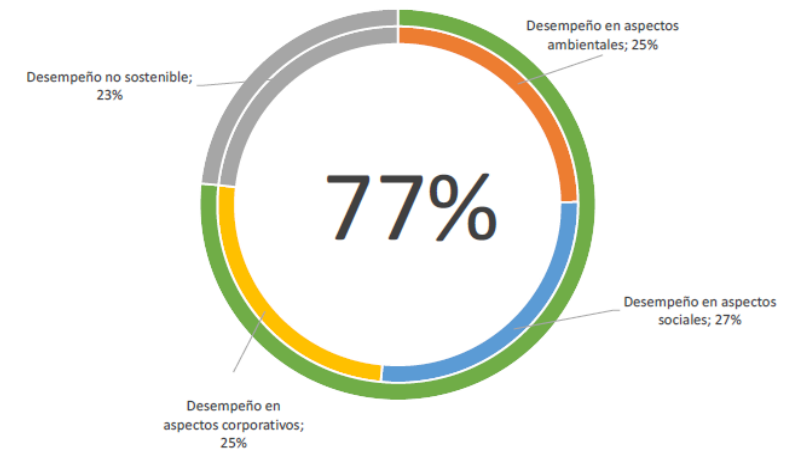
EXPERIENCIAS EN LA GESTIÓN DE POBLACIONES DIVERSAS CON SOLUCIONES FLEXIBLES.

Capacidad de adaptación a situaciones desafiantes y su compromiso de brindar soluciones habitacionales adecuadas para una amplia gama de inquilinos. Promoción de la diversidad, incluyendo inquilinos de todas las procedencias, independientemente de su origen, género, orientación sexual, discapacidad o cualquier otra característica.

...Esta visión no solo impulsa la regeneración de comunidades, sino que también establece un modelo de inversión responsable que combina rentabilidad con impacto positivo, demostrando que es posible generar valor económico y social de manera sostenible.

PROMOCIÓN DE UN MODELO DE NEGOCION SOSTENIBLE.

Ktesios ha incursionado en el desarrollo de una estrategia de sostenibilidad sólida y alineada con su modelo de negocio. Esto incluye la creación de un mapa de ruta para la identificación de riesgos y oportunidades en temas medioambientales, su transición hacia una economía *net zero*, y la necesidad de medición de su impacto social en sus inquilinos y las comunidades donde invierte.



Desempeño Sostenible Relativo: Alto

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. Estrategia de inversión única sin competencia institucional.
5. Inversión ESG que ofrece vivienda asequible.
6. Riesgos mitigados con seguros de impago y baja morosidad – alineamiento con inquilinos.
7. Equipo gestor con track record demostrado.

DATOS DE CONTACTO



HENRY GALLEGO

CEO

Email: hgallego@rks-am.com

Tel. +34 691 078 928



BERNHARD SCHMIDT

Investor Relations

Email: bschmidt@rks-am.com

Tel. +34 664 323 997



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

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

Ni la información contenida en este documento, ni ninguna otra información que pueda facilitarse a sus destinatarios en el futuro, podrán tomarse como referencia para la formalización de ninguna transacción. La operación a la que se refiere este documento puede verse afectada por disposiciones regulatorias especiales, por lo que dichas implicaciones deben ser objeto de análisis y asesoramiento fiscal, legal y normativo por parte de un experto independiente. La recepción de este documento por parte de su destinatario implica la plena aceptación del contenido de este aviso previo. Del mismo modo, ni la Compañía, ni sus accionistas, directores o asesores serán responsables, en ningún caso (ya sea por negligencia o por cualquier otro motivo), de cualquier pérdida o daño que pueda derivarse del uso de la presentación o de cualquiera de sus contenidos.

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

La información contenida en la presentación no constituye una oferta ni una invitación para comprar o suscribir acciones ni ningún otro valor de la Compañía, y ni la presentación ni ninguna parte de ella servirá, de ningún modo, como fundamento de ningún contrato o compromiso de inversión. Los datos contenidos en este informe ofrecen una imagen estática, a efectos meramente indicativos y sin que, en ningún caso, pueda interpretarse dicha información como una previsión o una estimación a futuro.