

# KTESIOS SOCIMI

Madrid, a 15 de abril de 2025

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 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 la siguiente:

## OTRA INFORMACION RELEVANTE

El Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado, entre otros, **convocar** a los señores accionistas a la Junta General Ordinaria de Accionistas que se celebrará en su domicilio social, sito en Madrid en la calle Sagasta número 15, piso 7º izquierda de Madrid el **18 de Mayo de 2026, a las 10:00 en primera** (1ª) convocatoria y, en caso de no alcanzar el quorum necesario, en el mismo lugar y hora el día hábil siguiente, es decir, el **19 de Mayo en segunda convocatoria** (2ª).

Se anexa **copia** de la Convocatoria a la Junta General Ordinaria de Accionistas.

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.

Atentamente,

Henry Gallego

Consejero Delegado y Presidente.

**"KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A."**

**CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL  
ORDINARIA DE ACCIONISTAS**

**CALL TO THE GENERAL AND ORDINARY  
SHAREHOLDERS' MEETING**

Estimado Accionista,

Por medio de la presente, siguiendo las instrucciones del Presidente del Consejo de Administración d. Henry Noel Gallego Grajales, se le informa que el Consejo de Administración de "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." (en adelante, la "Sociedad"), ha acordado convocarle a la Junta General Ordinaria de Accionistas que se celebrará en su domicilio social sito en la calle Sagasta número 15, piso 7º, izquierda de Madrid, el próximo día **18 de Mayo de 2026** a las **10.00** horas en **primera convocatoria** y, en caso de no alcanzar el quorum requerido, en el mismo lugar y hora del día **19 de Mayo de 2026 en segunda convocatoria en segunda convocatoria**, con arreglo al siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

**Primero.-** Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales de la Sociedad y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 de acuerdo con el PGC, tanto individuales como consolidadas.

**Segundo.-** Aprobación de la aplicación del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025.

**Tercero.-** Aprobación de la gestión social realizada por el Órgano de Administración. Régimen de dispensas. Aprobación de la remuneración.

Dear Shareholder,

You are hereby informed, on the instructions of the Chairman of the Board of Directors Mr. Henry Noel Gallego Grajales, that the Board of Directors of "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." (hereinafter, the "Company"), has agreed to convene you to the Ordinary General Shareholders' Meeting to be held at its registered office located at Calle Sagasta number 15, 7º floor of Madrid, on **May, 18 2026** at **10.00** hours on **first call** and, if the required quorum is not reached, at the same place and time on **May, 19 2026** on **second call**, in accordance with the following:

**AGENDA:**

**First.** – Review and approval, if appropriate, of the Company's Annual Financial Statements and Management Report for the fiscal year ended December 31, 2025, in accordance with the General Accounting Plan (PGC), both on an individual and consolidated basis.

**Second.** Approval of the appropriation of net income for the fiscal year ended December 31, 2025.

**Third.** Approval of the management of the company by the Board of Directors. Exemption policy. Approval of compensation.

**Cuarto.-** Autorización a los efectos del art. 160 f) LSC. Ratificación de operaciones.

**Quinto.-** Actualización sobre el reparto de prima de emisión. Actualización del importe de la ampliación de capital delegada conforme a lo establecido en el artículo 297. 1 b) LSC.

**Sexto.-** Renovación de los cargos de los miembros del Consejo de Administración.

**Séptimo.-** Nombramiento de auditor de cuentas.

**Octavo.-** Actualización del contrato de gestión integral.

**Noveno.-** Actualización de la actividad de la Sociedad. Proyecto Shield. Actualización de la actividad operativa y financiera de la Sociedad. Actualización y acuerdo sobre el acuerdo de migración a Portfolio Stock Exchange adoptado como punto cuarto (4º) del orden del día de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en primera convocatoria el pasado 25 de septiembre de 2025.

**Décimo.-** Apoderamiento para elevar a público e inscribir, en su caso, las anteriores decisiones.

**Undécimo.-** Ruegos y preguntas

**Duodécimo.-** Redacción, lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión.

Se pone en su conocimiento que los acuerdos 4º, 5º, 6º y 9º propuestos tienen la condición de acuerdo calificado como "*Materia Sujeta a Mayoría Reforzada*", de conformidad con lo establecido en el artículo 14.4 de los Estatutos de la Sociedad.

**Fourth.** Authorization pursuant to Article 160(f) of the LSC. Ratification of transactions.

**Fifth.-** Update on the distribution of the share premium. Update on the amount of the authorized capital increase.

**Sixth.** Re-election of the members of the Board of Directors.

**Seventh.-** Appointment of an auditor.

**Eight.-.** Update to the comprehensive management contract.

**Ninth.-** Update on the Company's activities. Project Shield. Update on the Company's operational and financial activities. Update and approval of the agreement to migrate to Portfolio Stock Exchange, adopted as item 4 on the agenda of the Extraordinary General Meeting of Shareholders held on first call on September 25, 2025.

**Tenth.-** Power of attorney to have the foregoing decisions notarized and, where applicable, registered.

**Eleventh. –** Questions and comments

**Twelfth.** Drafting, reading, and approval, if appropriate, of the meeting minutes.

You are hereby informed that the proposed resolutions 4º, 5º, 6º and 9º qualify as resolutions classified as "*Matters Subject to Enhanced Majority*", in accordance with the provisions of Article 14.4 of the Company's Bylaws.

<b>PUBLICACIÓN DE LA PRESENTE CONVOCATORIA</b>	<b>PUBLICATION OF THIS CALL</b>
<p>De conformidad con el art. 173 de la Ley de Sociedades de Capital y el art. 18.1 de los Estatutos Sociales, la Junta se <b>convoca</b> mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad (<a href="https://www.ktesios-socimi.es/">https://www.ktesios-socimi.es/</a>) inscrita y creada en los términos del art. 11 bis de la Ley de Sociedades de Capital (LSC). Con carácter complementario, el Consejo de Administración podrá, si lo estima conveniente, remitir el anuncio de la convocatoria, bien por correo certificado o bien por correo electrónico, a las direcciones de los accionistas.</p>	<p>Pursuant to art. 173 of the Enterprises Companies Act and art. 18.1 of the Articles of Association, the General Shareholder Meeting IS <b>called</b> by means of a notice published on the Company's website (<a href="https://www.ktesios-socimi.es/">https://www.ktesios-socimi.es/</a>), registered and created under the terms of art. 11 bis of the Enterprises Companies Act (LSC). In addition, the Board of Directors may, if it deems appropriate, send the notice of the meeting by registered post or by e-mail to the addresses of the shareholders.</p>
<b>COMPLEMENTO DE LA CONVOCATORIA</b>	<b>COMPLEMENT TO THE CALL FOR PROPOSALS</b>
<p>De conformidad con el art. 172.1 LSC y 18.5 de los Estatutos de la Sociedad, aquellos accionistas que representen, al menos, el <b>CINCO POR CIENTO (5%)</b> del capital social podrán solicitar que se publique un <b>complemento a la convocatoria</b> de la Junta, para incluir uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente a la Sociedad y que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los <b>CINCO (5) DÍAS</b> siguientes a la publicación de la convocatoria.</p> <p>De igual modo, el <b>Presidente del Consejo</b> de Administración está expresamente facultado para <b>introducir nuevos puntos en el orden del día</b> de la convocatoria, publicando un complemento de la convocatoria a tales efectos.</p>	<p>In accordance with art. 172.1 LSC and 18.5 of the Company's Articles of Association, shareholders representing at least <b>FIVE PERCENT (5%)</b> of the share capital may request the publication of a <b>supplement to the call</b> of the General Meeting to include one or more items on the agenda. This right must be exercised by means of reliable notification to the Company, which must be received at the registered office within <b>FIVE (5) DAYS</b> following the publication of the notice of call.</p> <p>Likewise, the <b>Chairman of the Board of Directors</b> is expressly empowered to <b>add new items to the agenda</b> of the call to meeting by publishing a supplement to the call to meeting for this purpose.</p>

**PARTICIPACIÓN, ASISTENCIA,  
REPRESENTACIÓN Y VOTO A DISTANCIA**

De conformidad con lo establecido en el artículo 20.1 de los Estatutos de la Sociedad, podrán asistir y participar en la Junta General de accionistas, con derechos de voz y voto, todos los titulares de acciones con derecho de voto que tengan inscritas su titularidad en Libro Registro de Acciones Nominativas con CINCO (5) DÍAS NATURALES de antelación de aquel en que haya de celebrarse la Junta, es decir, no más tarde del día **12 y 13 de mayo de 2026**, según la Junta se celebre en primera o segunda convocatoria, respectivamente.

En aplicación del artículo 24.1 de los Estatutos Sociales, los accionistas con derecho de asistencia podrán otorgar su representación o emitir su voto a distancia sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria por escrito mediante la entrega de la tarjeta de asistencia, delegación y voto que se acompaña como **Anexo** a la presente convocatoria. Esta tarjeta, de conformidad con lo establecido en el artículo 24.1 de los Estatutos, deberá ser debidamente cumplimentada, firmada de forma manuscrita legitimada notarialmente o mediante firma digital y enviada a la Sociedad por correo postal con acuse de recibo (a la dirección Calle Sagasta número 15, piso 7º izquierda de Madrid), o electrónicamente, con acuse de recibo, a la dirección de correo [hgallego@rks-am.com](mailto:hgallego@rks-am.com). La recepción de estas tarjetas, para ser computadas como válidas, deberá producirse antes de las 24 horas del TERCER (3º) día anterior al previsto para la celebración de la Junta General de Accionistas en primera convocatoria, tal y como prescribe el artículo 24.2 de los Estatutos.

**PARTICIPATION, ATTENDANCE,  
REPRESENTATION AND REMOTE VOTING**

Pursuant to Article 20.1 of the Company's Articles of Association, all holders of voting shares whose ownership is registered in the Register of Registered Shares **FIVE (5) CALENDAR DAYS** prior to the date on which the Meeting is to be held, i.e. no later than **12 and 13 May 2026**, depending on whether the Meeting is held on first or second call, respectively, may attend and participate in the General Meeting of Shareholders, with the right to speak and vote.

Pursuant to article 24.1 of the Bylaws, shareholders entitled to attend may grant **proxy or cast their vote remotely** on proposals relating to items included in the agenda of the call to meeting in writing by delivering **the attendance, proxy and voting card** that us attached to the call as **Annex**. This card, pursuant to article 24.1 of the Bylaws, must be **duly completed, signed in handwritten form, notarised or digitally signed** and sent to the Company by post with acknowledgement of receipt (to the address calle Sagasta number 15, 7º floor left), or electronically, with acknowledgement of receipt, to the postal address [hgallego@rks-am.com](mailto:hgallego@rks-am.com). These cards must be received before the Meeting is held. In order to be counted as valid, these cards must be received before **24 hours on the THIRD (3rd) day prior** to the date scheduled for the General Shareholders' Meeting on first call, as stipulated in article 24.2 of the Articles of Association.

## DERECHO DE INFORMACIÓN DEL ACCIONISTA

De conformidad con el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital, desde la fecha de la publicación de la convocatoria hasta el **SÉPTIMO (7º) DÍA ANTERIOR** al previsto para la celebración de la Junta General Ordinaria, los accionistas podrán solicitar al Consejo de Administración las **informaciones o aclaraciones** que estimen oportunas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día, así como formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes.

Desde la publicación de la convocatoria, los accionistas tendrán **derecho a examinar** en el domicilio social y a pedir la entrega o envío inmediato y gratuito (el cual podrá efectuarse mediante correo electrónico con acuse de recibo) de copia de las propuestas de acuerdo así como de la restante documentación que con ocasión de la celebración de esta Junta deba ponerse necesariamente a su disposición. Dada la naturaleza de la información contenida en los acuerdos propuestos, los accionistas que así lo soliciten deberán **firmar un acuerdo de confidencialidad**, a fin de salvaguardar la posible información privilegiada a la que pudieran tener acceso como consecuencia de dicha solicitud y serán ingresados en la lista de iniciados elaborada a tales efectos. Se pone a disposición con la presente convocatoria la totalidad de la documentación contable objeto del orden del día.

## SHAREHOLDER'S RIGHT TO INFORMATION

According to article 197 of the Enterprises Company Act, from the date of publication of this call and until **SEVEN (7<sup>th</sup>) DAYS** before the expected date of holding the Ordinary General Shareholders' Meeting, every shareholder may ask the Board of Directors in writing any **information or clarifications** considered appropriate in respect to the items of the Agenda, as well as to formulate in writing any questions they might considered as relevant.

From the publication of the call of meeting, shareholders shall be **entitled to examine** at the registered office and to request the immediate delivery or dispatch free of charge (which may be effected by e-mail with acknowledgement of receipt) of copies of the proposed resolutions that must necessarily be made available to them in connection with the holding of this meeting. Given the nature of the information contained in the proposed resolutions, shareholders who so request will be required to **sign a confidentiality agreement** in order to safeguard any inside information to which they may have access as a result of such a request and will be placed on the insiders' list drawn up for this purpose. The full accounting documentation included in the agenda is made available with this notice.

ASISTENCIA TELEMÁTICA	TELEPRESENCE SYSTEMS
<p>La Sociedad garantizará la utilización de mecanismos de asistencia remota y voto a distancia de los accionistas, mediante sistemas de telepresencia o conexión telemática en tiempo real tal y como contempla el artículo 21.3 de los Estatutos de la Sociedad, evitando así, con carácter excepcional y en la medida de lo posible, la asistencia presencial al domicilio social. Si cualquiera de los accionistas, deseara hacer uso de este método de asistencia a la Junta convocada, rogamos se remita un correo electrónico, con acuse de recibo, dirigido al Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, don Henry Noel Gallego Grajales, a la dirección de correo <b>hgallego@rks-am.com</b>, para poder solucionar cualquier duda y coordinar con el accionista su asistencia a la Junta convocada siguiendo las recomendaciones aquí recogidas. <b>Se facilitará al accionista de manera inmediata la instrucciones y medio de conexión en remoto a la Junta convocada, enviándose a su dirección de correo electrónico la convocatoria por medios electrónicos. Asimismo, se publicará dicha información en la página web de la Sociedad como complemento informativo a dicha convocatoria.</b></p>	<p>The Company will guarantee the use of mechanisms for remote attendance and remote voting by shareholders, by means of telepresence systems or telematic connection in real time as contemplated in article 21.3 of the Company's Articles of Association, thus avoiding, exceptionally and as far as possible, attendance in person at the registered office. Should any shareholder wish to make use of this method of attendance at the Meeting, please send an e-mail, with acknowledgement of receipt, to the Chairman of the Board of Directors of the Company, Mr Henry Noel Gallego Grajales, at the e-mail address <b>hgallego@rks-am.com</b>, in order to resolve any doubts and coordinate with the shareholder his/her attendance at the Meeting, following the recommendations contained herein. <b>Shareholders shall be provided immediately with the instructions and means of remote connection to the Meeting called, and the notice of the meeting shall be sent to their e-mail address by electronic means. This information shall also be published on the Company's website as an informative complement to the notice of the meeting.</b></p>
PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL	PROTECTION OF PERSONAL DATA
<p>Los datos personales que los accionistas faciliten a la Sociedad (con ocasión del ejercicio o delegación de sus derechos de información, asistencia, representación y voto) serán tratados por la Sociedad con la finalidad de gestionar la relación accionarial. A estos efectos, los datos se incorporarán a ficheros cuyo responsable es la Sociedad. El titular de los datos tendrá derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión ("derecho al olvido"), limitación del tratamiento,</p>	<p>The personal data that shareholders provide to the Company (when exercising or delegating their information, attendance, proxy and voting rights) will be processed by the Company for the purpose of managing the shareholder relationship. For these purposes, the data will be included in files for which the Company is responsible. The data subject shall have the right of access, rectification, opposition, erasure ("right to be forgotten"), limitation of processing, portability and the</p>

portabilidad y de no ser objeto de decisiones individualizadas de los datos recogidos por la Sociedad. Dichos derechos podrán ser ejercitados con arreglo a lo dispuesto en la normativa aplicable, dirigiendo un escrito al domicilio social de la Sociedad. En caso de que, en la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia el accionista incluya datos personales referentes a otras personas físicas distinto al accionista, dicho accionista deberá informar a este tercero de los extremos contenidos en los párrafos anteriores y cumplir con cualesquiera otros requisitos que pudieran ser de aplicación para la cesión de los datos personales a la Sociedad, sin que esta deba realizar ninguna actuación adicional y eximiéndola de cualquier tipo de responsabilidad.

right not to be subject to individualised decisions regarding the data collected by the Company. These rights may be exercised in accordance with the provisions of the applicable regulations, by writing to the registered office of the Company. In the event that, in the attendance, proxy and remote voting card, the shareholder includes personal data referring to other natural persons other than the shareholder, such shareholder must inform this third party of the points contained in the preceding paragraphs and comply with any other requirements that may be applicable for the transfer of personal data to the Company, without the latter having to take any additional action and exempting it from any type of liability.

**En Madrid a 15 de abril de 2026**

**DOÑA MARIA GARCIA AGUADO**

**SECRETARIA NO CONSEJERA DEL CONSEJO  
DE ADMINISTRACIÓN**

**In Madrid, April 15 2026**

**DON HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES**

**Vº Bº PRESIDENTE DEL CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN  
CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS**

ANEXO: TARJETA DE ASISTENCIA, DELEGACIÓN Y VOTO

ANNEX: ATTENDANCE, PROXY AND VOTING CARD



**“KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.”**

**TARJETA DE ASISTENCIA, DELEGACIÓN Y VOTO**

**ATTENDANCE, PROXY AND VOTING CARD**

Estimado Accionista,

Por medio de la presente, se le facilita **LA TARJETA DE ASISTENCIA, DELEGACIÓN Y VOTO** de la Junta General Ordinaria de Accionistas de "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." (hereinafter, the "**Company**"), que se celebrará en el domicilio social sito en la calle Sagasta 15, 7º izquierda de Madrid, el próximo día **18 de Mayo de 2026** a las **10.00** horas en **primera convocatoria** y, en caso de no alcanzar el quorum requerido, en el mismo lugar y hora del día **19 de Mayo de 2026 a las 10.00 en segunda convocatoria** en **segunda convocatoria**, con arreglo al siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

**Primero.-** Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales de la Sociedad y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 de acuerdo con el PGC, tanto individuales como consolidadas.

**Segundo.-** Aprobación de la aplicación del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025.

**Tercero.-** Aprobación de la gestión social realizada por el Órgano de Administración. Régimen de dispensas. Aprobación de la remuneración.

**Cuarto.-** Autorización a los efectos del art. 160 f) LSC. Ratificación de operaciones.

Dear Shareholder,

You are hereby provided with **THE ATTENDANCE, PROXY AND VOTING CARD** for the Ordinary General Shareholders' Meeting of "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." (hereinafter, the "**Company**"), to be held at the registered office located at calle Sagasta 15, 7º izquierda in Madrid, on **May, 18 2026** at **10.00** hours on **first call** and, if the required quorum is not reached, at the same place and time on **May, 19 2026** on **second call**, in accordance with the following:

**AGENDA:**

**First.** – Review and approval, if appropriate, of the Company's Annual Financial Statements and Management Report for the fiscal year ended December 31, 2025, in accordance with the General Accounting Plan (PGC), both on an individual and consolidated basis.

**Second.** Approval of the appropriation of net income for the fiscal year ended December 31, 2025.

**Third.** Approval of the management of the company by the Board of Directors. Exemption policy. Approval of compensation.

**Fourth.** Authorization pursuant to Article 160(f) of the LSC. Ratification of transactions.



**Quinto.-** Actualización sobre el reparto de prima de emisión. Actualización del importe de la ampliación de capital delegada conforme a lo establecido en el artículo 297. 1 b) LSC.

**Sexto.-** Renovación de los cargos de los miembros del Consejo de Administración.

**Séptimo.-** Nombramiento de auditor de cuentas.

**Octavo.-** Actualización del contrato de gestión integral.

**Noveno.-** Actualización de la actividad de la Sociedad. Proyecto Shield. Actualización de la actividad operativa y financiera de la Sociedad. Actualización y acuerdo sobre el acuerdo de migración a Portfolio Stock Exchange adoptado como punto cuarto (4º) del orden del día de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en primera convocatoria el pasado 25 de septiembre de 2025.

**Décimo.-** Apoderamiento para elevar a público e inscribir, en su caso, las anteriores decisiones.

**Undécimo.-** Ruegos y preguntas

**Duodécimo.-** Redacción, lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión.

Rogamos cumplimente debidamente la siguiente información:

**Fifth.-** Update on the distribution of the share premium. Update on the amount of the authorized capital increase.

**Sixth.** Re-election of the members of the Board of Directors.

**Seventh.-** Appointment of an auditor.

**Eight.-.** Update to the comprehensive management contract.

**Ninth.-** Update on the Company's activities. Project Shield. Update on the Company's operational and financial activities. Update and approval of the agreement to migrate to Portfolio Stock Exchange, adopted as item 4 on the agenda of the Extraordinary General Meeting of Shareholders held on first call on September 25, 2025.

**Tenth.-** Power of attorney to have the foregoing decisions notarized and, where applicable, registered.

**Eleventh.** – Questions and comments

**Twelfth.** Drafting, reading, and approval, if appropriate, of the meeting minutes.

Please fill in the following information:

- **Titular/Holder:**
- **Nº de acciones/Number of shares:**
- **Domicilio/Address:**
- **Correo Electrónico/E-mail:**



De conformidad con la convocatoria efectuada, los accionistas tienen las siguientes opciones: **i)** asistir presencialmente a la Junta convocada, **ii)** asistir por medios telemáticos a la Junta convocada, **iii)** delegar su derecho de voto o **iv)** votar a distancia remitiendo sus votos con carácter previo a la celebración de la Junta. A continuación, el accionista podrá optar por el medio elegido. En caso de firma de varios apartados de la presente tarjeta, prevalecerá la opción del voto a distancia y quedará sin efecto la delegación y asistencia presencial/telemática.

In accordance with the notice of meeting, shareholders have the following options: **i)** to attend the meeting in person, **ii)** to attend the meeting by electronic means, **iii)** to delegate their voting rights or **iv)** to vote remotely by submitting their votes prior to the meeting. The shareholder may then opt for the means chosen. In the event of signing several sections of this card, the remote voting option shall prevail and the proxy and attendance in person/electronic attendance shall be rendered null and void.

#### ASISTENCIA PERSONAL A LA JUNTA

Si desea **asistir físicamente** a la Junta General de Accionistas deberá firmar en el espacio que figura a continuación y presentar la presente tarjeta el día de la Junta en el lugar de celebración de la misma. Se recuerda al accionista que, para tener derecho de asistencia, debe tener inscritas sus acciones en el Registro de Acciones Nominativas de la Sociedad **CINCO (5) DÍAS** antes a la celebración de la Junta **aportando certificado emitido por el Banco Custodio (depositario de su cuenta de valores) y/o IBERCLEAR** en la dirección hgallego@rks-am.com.

**EL ACCIONISTA/THE SHAREHOLDER**

**Fecha/Date:**

#### PERSONAL ATTENDANCE AT THE MEETING

Shareholders wishing to **physically attend** the General Shareholders' Meeting must sign in the space provided below and present this card on the day of the Meeting at the Meeting venue. Shareholders are reminded that, in order to be entitled to attend, they must have their shares registered in the Company's Register of Registered Shares **FIVE (5) DAYS** prior to the Meeting, by providing a certificate issued by the Custodian Bank (depository of your securities account) and/or IBERCLEAR at hgallego@rks-am.com.

**THE SHAREHOLDER**

**Date:**


**ASISTENCIA A LA JUNTA POR MEDIOS  
ELECTRÓNICOS**
**ELECTRONIC ATTENDANCE AT THE MEETING**

Si desea **asistir** a la Junta General de Accionistas a través de **mecanismos de asistencia remota y voto a distancia de los accionistas, mediante sistemas de telepresencia o conexión telemática en tiempo real** tal y como contempla el artículo 21.3 de los Estatutos de la Sociedad, evitando así la asistencia presencial al domicilio social, **deberá firmar en el espacio que figura a continuación y remitir un correo electrónico**, con acuse de recibo, dirigido al Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, don Henry Noel Gallego Grajales, a la dirección de correo hgallego@rks-am.com, para poder solucionar cualquier duda y coordinar su asistencia a la Junta convocada siguiendo las recomendaciones aquí recogidas. Se facilitará al accionista de manera inmediata la instrucciones y medio de conexión en remoto a la Junta convocada, enviándose a su dirección de correo electrónico la convocatoria por medios electrónicos. Se recuerda al accionista que, para tener derecho de asistencia, debe tener inscritas sus acciones en el Registro de Acciones Nominativas de la Sociedad CINCO (5) DÍAS antes a la celebración de la Junta aportando certificado emitido por el Banco Custodio (depositario de su cuenta de valores) y/o IBERCLEAR en la dirección hgallego@rks-am.com.

**EL ACCIONISTA/THE SHAREHOLDER**
**Fecha/Date:**

If you wish to **attend** the General Shareholders' Meeting **by means of remote attendance and remote voting mechanisms for shareholders, by means of telepresence systems or telematic connection in real time** as contemplated in article 21.3 of the Articles of Association of the Company, thus avoiding attendance in person at the registered office, **must sign in the space provided below and send an e-mail**, with acknowledgement of receipt, addressed to the Chairman of the Board of Directors of the Company, Mr Henry Noel Gallego Grajales, to the e-mail address **hgallego@rks-am.com**, in order to resolve any doubts and coordinate their attendance at the Meeting called in accordance with the recommendations contained herein. Shareholders shall be provided immediately with instructions and means of remote connection to the Meeting called, and the notice of the meeting shall be sent to their e-mail address by electronic means. Shareholders are reminded that, in order to be entitled to attend, they must have their shares registered in the Company's Register of Registered Shares **FIVE (5) DAYS** before the Meeting is held, by providing a certificate issued by the Custodian Bank (depository of your securities account) and/or IBERCLEAR at hgallego@rks-am.com.

**THE SHAREHOLDER**
**Date:**
**ASISTENCIA A LA JUNTA POR DELEGACIÓN  
DEL VOTO**
**ATTENDANCE AT THE MEETING BY  
PROXY**

El accionista que **no desee asistir a la Junta** puede otorgar su representación a cualquier otra persona mediante la **delegación de su voto**. El representante también tendrá que firmar esta carta.

A shareholder **who does not wish to attend** the Meeting may grant his proxy to any other person **by proxy**. The proxy must also sign this letter.





La delegación se extiende también, salvo indicación expresa en contrario, a las propuestas o asuntos no formulados por el Consejo de Administración en el orden del día que se debatan en la Junta convocada, en relación con las cuales el representante votará en el sentido que entienda más favorable a los intereses del accionista representado, en el marco del interés de la Sociedad. Si, por el contrario, quiere que la delegación no se extienda a los asuntos no contemplados en el orden del día, le rogamos que por favor marque la siguiente casilla, en cuyo caso se entenderá que el accionista instruye al representante para que se abstenga: .

Se informa que, en caso de delegación del voto en el Presidente del Consejo de Administración, si el Presidente se encontrase en conflicto de interés y no se hubiera impartido instrucciones de voto precisas, la representación, salvo indicación expresa en contrario, se entenderá conferida al Secretario de la Junta General de Accionistas. Si, por el contrario, quiere que el Presidente nunca sea sustituido en este supuesto, le rogamos que por favor marque la siguiente casilla, en cuyo caso se entenderá que el accionista instruye al Presidente para que se abstenga: .

**EL ACCIONISTA/ THE SHAREHOLDER**

**Fecha/Date:**

The proxy also extends, unless expressly stated otherwise, to proposals or matters not formulated by the Board of Directors on the agenda to be discussed at the Meeting convened, in relation to which the proxy shall vote in the sense he/she understands to be most favourable to the interests of the shareholder represented, within the framework of the interests of the Company. If, on the other hand, you do not wish the proxy to extend to matters not included in the agenda, please tick the following box, in which case the shareholder will be deemed to instruct the proxy to abstain: .

Please note that, in the event of proxy voting by the Chairman of the Board of Directors, if the Chairman is in a conflict of interest and no precise voting instructions have been given, the proxy shall, unless expressly stated otherwise, be deemed to be conferred on the Secretary of the General Meeting of Shareholders. If, on the other hand, you wish the Chairman never to be replaced in this case, please tick the following box, in which case the shareholder will be deemed to instruct the Chairman to abstain: .

**VOTO A DISTANCIA**

El accionista que no desee asistir a la Junta (ni presencial ni por medios electrónicos), ni delegar su representación, tiene como última opción emitir **su voto a distancia**. Si optara por esta última opción, rogamos ejercite su derecho de voto a favor de todas las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración en relación con los

**DISTANCE VOTING**

Shareholders who do not wish to attend the Meeting (either in person or by electronic means) or to appoint a proxy may, as a last resort, **cast their vote remotely**. If you choose the latter option, please exercise your right to vote in favour of all the resolutions proposed by the Board of Directors in relation to the items on the Agenda. If you do not tick any of the boxes indicated below, it will be



puntos del Orden del Día convocado. Si, no marca alguna de las casillas indicadas a continuación, se entenderá que **vota a favor** de la propuesta del Consejo de Administración. En todo caso, además de lo previsto en la Ley y en los Estatutos de la Sociedad, deberán atenderse las reglas incluidas en el anuncio de convocatoria (marque con una cruz las casillas correspondientes):

understood that you vote in favour of the proposal of the Board of Directors. In any case, in addition to the provisions of the Law and the Company's Articles of Association, the rules included in the notice of call must be complied with (tick the corresponding boxes):

Punto del Orden del Día / Item of the Agenda	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A favor/In favor												
En contra/ Against												
Abstención/Abstention												
En blanco/In blank												

Salvo indicación expresa en contrario a continuación, en relación con las propuestas de acuerdo no formuladas por el Consejo de Administración o sobre puntos no incluidos en el Orden del Día adjunto, se entiende conferida la representación al Presidente del Consejo de Administración, aplicándose las reglas sobre sentido del voto y sustitución en caso de conflicto de interés contenidas en el apartado anterior (Delegación del voto) de esta tarjeta. Si, por el contrario, quiere que el Presidente nunca le represente en este supuesto, le rogamos que por favor marque la siguiente casilla, en cuyo caso se entenderá que el accionista instruye al Presidente para que se abstenga: ○.

Unless expressly stated otherwise below, in relation to proposed resolutions not formulated by the Board of Directors or on items not included in the attached Agenda, the Chairman of the Board of Directors shall be deemed to be the proxy, and the rules on voting and substitution in the event of a conflict of interest contained in the previous section (Proxy voting) of this card shall apply. If, on the other hand, you do not wish the Chairman to represent you in this case, please tick the following box, in which case it will be understood that the shareholder instructs the Chairman to abstain: ○.

**EL ACCIONISTA/THE SHAREHOLDER**  
**Fecha/Date:**

**THE SHAREHOLDER**  
**Date:**



Esta tarjeta, de conformidad con lo establecido en el artículo 24.1 de los Estatutos y lo indicado en la convocatoria, deberá ser debidamente cumplimentada, **firmada de forma manuscrita legitimada notarialmente o mediante firma digital** y enviada a la Sociedad por correo postal con acuse de recibo (a la dirección calle de la Sagasta número 15, 71 izquierda de Madrid – C.P. 28004), o electrónicamente, con acuse de recibo, a la dirección de correo legal@rks-am.com. La recepción de estas tarjetas, para ser computadas como válidas, deberá producirse antes de las **24 horas del TERCER (3º) día anterior** al previsto para la celebración de la Junta General de Accionistas tal y como prescribe el artículo 24.2 de los Estatutos.

This card, in accordance with the provisions of article 24.1 of the Articles of Association and that indicated in the notice of call, must be duly completed, signed in handwritten form, notarised or digitally signed and sent to the Company by post with acknowledgement of receipt (to the address calle de la Sagasta número 15, 71 izquierda de Madrid – C.P. 28004), or electronically, with acknowledgement of receipt, to the postal address legal@rks-am.com. In order to be considered valid, these cards must be received before midnight on the THIRD (3rd) day prior to the date scheduled for the holding of the General Shareholders' Meeting, as stipulated in article 24.2 of the Articles of Association.

# Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 e informe de gestión del ejercicio 2025

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.:

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Párrafo de énfasis

La Sociedad al 31 de diciembre de 2025 presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 10.041.237 euros. Tal como se menciona en la nota 2.d) de la memoria adjunta, se informa de que a fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2025, la Sociedad se encuentra en negociaciones avanzadas para la obtención de financiación a largo plazo por un importe aproximado de 16 millones de euros y con un vencimiento estimado de 15 años, destinada a reforzar su estructura financiera y dar estabilidad a largo plazo. En fecha 25 de marzo de 2026 la Sociedad ha firmado un préstamo puente por un importe de 14 millones de euros con un vencimiento a 18 meses. Considerando esta situación, los administradores han procedido a formular las cuentas anuales del ejercicio 2025 bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con estas cuestiones.

## Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### *Registro y valoración de las inversiones inmobiliarias*

El importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 asciende a 33.810 miles de euros lo que supone el 69% del total de los activos de la Sociedad.

Atendiendo al marco normativo de información financiera que es de aplicación, las inversiones inmobiliarias se valorarán por su coste en el momento de su adquisición, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Posteriormente, se valorarán al precio de adquisición minorado por la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. Al menos al cierre del ejercicio, deberá evaluar la existencia de indicios de deterioro y en su caso proceder a la estimación del importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, efectuando las correcciones valorativas si proceden.

La relevancia de los importes registrados por la Sociedad en el ejercicio 2025 bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias, así como el peso que dicho epígrafe tiene sobre el total del activo al cierre del ejercicio, hace que hayamos considerado el registro y la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

La relevancia del epígrafe de inversiones inmobiliarias sobre el total de activo de la Sociedad hace que este sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría, habiendo aplicado los siguientes procedimientos:

- Obtención de la documentación soporte relativa al coste de adquisición de los inmuebles adquiridos por la Sociedad, verificación de la distribución entre suelo y vuelo realizada por la Sociedad y recálculo de su valor neto contable a la fecha de cierre de las cuentas anuales.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto que valora las inversiones inmobiliarias, mediante la obtención de la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Recálculo del test de deterioro realizado por la Sociedad atendiendo a los valores aportados en el informe de valoración.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Grant Thornton, S.L.

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

13 de abril de 2026



GRANT THORNTON, S.L.

2026 Núm. 01/26/01521

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

# KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



## Balance a 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>46.538.561,51</b>	<b>35.074.453,74</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>21.630.668,87</b>	<b>21.965.377,79</b>
Inmovilizado intangible		0,00	196,25	<b>FONDOS PROPIOS</b>	10	21.630.668,87	21.965.377,79
Aplicaciones informáticas		0,00	196,25	Capital		19.249.660,00	19.249.660,00
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	6	<b>33.809.528,77</b>	<b>34.894.647,43</b>	Capital escriturado		19.249.660,00	19.249.660,00
Terrenos		14.482.265,93	15.722.706,28	<b>Prima de emisión</b>		<b>5.376.420,50</b>	<b>5.376.420,50</b>
Construcciones		18.627.262,84	19.094.240,13	<b>Reservas</b>		<b>-578.520,50</b>	<b>-442.949,56</b>
Construcciones en curso		700.000,00	77.701,02	Reserva legal		21.820,86	0,00
<b>Inversiones en empresas del grupo a largo plazo</b>	5	<b>12.534.187,64</b>	<b>0,00</b>	Otras reservas		-600.341,36	-442.949,56
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	7	<b>194.845,10</b>	<b>179.610,06</b>	<b>Acciones en patrimonio propias</b>		<b>-350.760,00</b>	<b>-317.511,33</b>
Otros activos financieros l/p		194.845,10	179.610,06	<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>-2.118.453,68</b>	<b>-2.118.453,68</b>
				<b>Resultado del ejercicio / periodo</b>	3	<b>52.322,55</b>	<b>218.211,86</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>14.866.655,74</b>	<b>7.945.088,33</b>
				<b>Deudas a largo plazo</b>	11	<b>14.866.655,74</b>	<b>7.945.088,33</b>
				Deuda con entidades de crédito		14.562.766,93	7.756.461,69
				Otros pasivos financieros l/p		303.888,81	188.626,64
		<b>2.605.622,05</b>	<b>1.508.619,18</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>12.646.858,95</b>	<b>6.672.606,80</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.605.622,05</b>	<b>1.508.619,18</b>	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	14.5	<b>2.508.243,47</b>	<b>0,00</b>
Existencias		0,00	68.711,07	<b>Deudas a corto plazo</b>	11	<b>10.046.239,84</b>	<b>6.462.569,76</b>
Anticipos a proveedores		0,00	68.711,07	Deudas con entidades de crédito		1.274.197,94	1.865.175,86
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>1.731.776,06</b>	<b>998.448,67</b>	Otros pasivos financieros c/p		8.772.041,90	4.597.393,90
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	221.651,49	218.848,89				
Clientes empresas del grupo y asociadas	8	612.786,13	0,00				
Deudores varios	8	895.463,54	777.110,31				
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	1.874,90	2.489,47				
<b>Inversiones en empresas del grupo c/p</b>	8	<b>0,00</b>	<b>50.782,04</b>	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>92.375,64</b>	<b>210.037,04</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	8	<b>10.382,06</b>	<b>43.962,24</b>	Acreeedores varios	11	79.483,79	75.797,27
Otros activos financieros c/p		10.382,06	43.962,24	Acreeedores empresas de grupo y asociadas	11, 14.5	0,00	113.050,06
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>0,00</b>	<b>90.515,10</b>	Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	12.891,85	19.999,05
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	9	<b>863.463,93</b>	<b>256.200,06</b>	Anticipos de clientes	11	0,00	1.190,66
Tesorería		863.463,93	256.200,06				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>49.144.183,56</b>	<b>36.583.072,92</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>49.144.183,56</b>	<b>36.583.072,92</b>

**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>12.1</b>	<b>3.036.459,22</b>	<b>3.186.036,61</b>
Prestación de servicios		3.036.459,22	3.186.036,61
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>21.442,48</b>	<b>11.153,76</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>12.2</b>	<b>-2.728.527,34</b>	<b>-2.452.336,05</b>
Servicios exteriores		-2.205.762,27	-2.258.012,84
Tributos		-199.906,25	-165.214,07
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-224.322,22	-29.109,14
Otros gastos de gestión corriente		-98.536,60	0,00
<b>Amortización del inmovilizado intangible</b>		<b>-196,25</b>	<b>-580,80</b>
<b>Amortización de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>-200.343,79</b>	<b>-211.025,84</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.</b>	<b>6</b>	<b>537.045,56</b>	<b>0,00</b>
<b>Otros resultados</b>	<b>12.6</b>	<b>25.054,71</b>	<b>1.429.828,21</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>690.934,59</b>	<b>1.963.075,89</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>107.627,42</b>	<b>2.996,98</b>
De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado		107.627,42	2.996,98
<b>Gastos financieros</b>	<b>12.5</b>	<b>-746.239,46</b>	<b>-1.747.861,01</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		0,00	-131.803,67
Por deudas con terceros		-746.239,46	-1.616.057,34
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-638.612,04</b>	<b>-1.744.864,03</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>52.322,55</b>	<b>218.211,86</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>3</b>	<b>52.322,55</b>	<b>218.211,86</b>

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos**

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	3	52.322,55	218.211,86
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		52.322,55	218.211,86

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto**

(Expresado en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Distribución de dividendos	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023</b>	17.971.200,00	4.673.268,00	0,00	-388.024,00	-230.731,00	-1.093.884,00	0,00	-1.024.569,68	19.907.259,32
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	218.211,86	218.211,86
<b>Distribución del resultado del ejercicio anterior</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.024.569,68	0,00	1.024.569,68	0,00
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	1.278.460,00	703.152,50	0,00	-54.925,56	-86.780,33	0,00	0,00	0,00	1.839.906,61
Aumentos de capital (Nota 10)	1.278.460,00	703.152,50	0,00	-76.674,17	0,00	0,00	0,00	0,00	1.904.938,33
Operaciones con acciones o participaciones propias	0,00	0,00	0,00	21.748,61	-86.780,33	0,00	0,00	0,00	-65.031,72
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024</b>	19.249.660,00	5.376.420,50	0,00	-442.949,56	-317.511,33	-2.118.453,68	0,00	218.211,86	21.965.377,79
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.322,55	52.322,55
<b>Distribución del resultado del ejercicio anterior</b>	0,00	0,00	21.820,86	0,00	0,00	0,00	196.391,00	-218.211,86	0,00
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	0,00	0,00	0,00	-157.391,80	-33.248,67	0,00	-196.391,00	0,00	-387.031,47
Aumentos de capital (Nota 10)	0,00	0,00	0,00	-157.391,80	0,00	0,00	0,00	0,00	-157.391,80
Distribución de dividendos (Nota 10)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-196.391,00	0,00	-196.391,00
Operaciones con acciones o participaciones propias	0,00	0,00	0,00	0,00	-33.248,67	0,00	0,00	0,00	-33.248,67
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025</b>	19.249.660,00	5.376.420,50	21.820,86	-600.341,36	-350.760,00	-2.118.453,68	0,00	52.322,55	21.630.668,87

**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2025**

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>-411.964,47</b>	<b>135.846,70</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		52.322,55	218.211,86
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>518.991,62</b>	<b>1.985.579,81</b>
Amortización de las inversiones inmobiliarias y del inmovilizado intangible (+)	6	200.540,04	211.606,64
Variación de provisiones (+/-)		224.322,22	29.109,14
Gastos financieros (+)		746.239,46	1.747.861,01
Ingresos financieros (-)		-107.627,42	-2.996,98
Otros resultados (-)		-544.482,68	0,00
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>-228.818,88</b>	<b>-323.080,94</b>
Existencias (+/-)		68.711,07	-15.313,07
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-344.863,48	-182.387,81
Otros activos corrientes (+/-)		84.362,22	14.358,90
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		-4.611,34	-139.738,96
Otros pasivos corrientes (+/-)		-132.444,48	0,00
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		100.027,13	0,00
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>-754.459,76</b>	<b>-1.744.864,03</b>
Pagos de intereses (-)		-746.239,46	-1.747.861,01
Pago de dividendos (-)		-196.391,00	0,00
Cobros de dividendos (+)		80.543,28	0,00
Cobros de interes (+)		107.627,42	2.996,98
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>-11.252.350,07</b>	<b>-2.240.948,34</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>		<b>-13.908.150,07</b>	<b>-765.800,06</b>
Empresas del grupo y asociadas (-)	5	-12.614.730,92	0,00
Inversiones Inmobiliarias (-)	6	-1.293.419,15	-316.311,00
Otros activos (-)		0,00	-449.489,06
<b>Cobros por inversiones:</b>		<b>2.655.800,00</b>	<b>46.474,72</b>
Inversiones Inmobiliarias (+)	6	2.655.800,00	0,00
Empresas del grupo y asociadas		0,00	36.484,96
Otros activos		0,00	9.989,76
<b>Otros movimientos del ejercicio</b>		<b>0,00</b>	<b>-1.521.623,00</b>
Efecto de la fusión Adquisicion neta (nota 14.1)		0,00	-15.112.407,00
Efecto de la fusion eliminacion inversion (nota 14.1)		0,00	13.590.784,00
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>12.271.578,41</b>	<b>1.834.409,70</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>		<b>-33.248,67</b>	<b>1.839.906,61</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10	0,00	1.981.612,50
Amortización de instrumentos de patrimonio		0,00	-54.925,56
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	10	-33.248,67	-86.780,33
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros:</b>		<b>12.304.827,08</b>	<b>-5.496,91</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito (+)	11	8.722.210,25	3.075.057,55
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		1.782.407,28	-1.200.000,00
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)	11	-2.506.882,93	0,00
Otras deudas (+)	11	4.307.092,48	-1.880.554,46
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>607.263,87</b>	<b>-270.691,94</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo</b>		<b>256.200,06</b>	<b>441.773,00</b>
<b>Efectivo procedente de la fusión por absorción (nota 14.1)</b>		<b>0,00</b>	<b>85.119,00</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del periodo</b>	<b>9</b>	<b>863.463,93</b>	<b>256.200,06</b>

## Memoria del ejercicio 2025

(Expresada en euros)

### Contenido

1. Información general .....	6
2. Bases de presentación de las cuentas anuales .....	12
3. Aplicación de resultados .....	15
4. Normas de registro y valoración .....	15
5. Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.....	29
6. Inversiones inmobiliarias .....	31
7. Arrendamientos .....	33
8. Activos financieros.....	34
9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	36
10. Patrimonio neto .....	36
11. Pasivos financieros .....	39
12. Ingresos y gastos .....	44
13. Situación fiscal .....	45
14. Otra información.....	47

Anexo I: Listado de inmuebles propiedad de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. en atención a las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021 .....	52
---	----

## **Memoria del ejercicio 2025**

**(Expresada en euros)**

### **1. Información general**

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “Ktesios”), con domicilio social y fiscal en c/ Sagasta, 15, 7ª izquierda, 28004 Madrid, se constituyó en Madrid el 21 de marzo de 2019 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “Ley de Sociedades de Capital”) mediante escritura pública otorgada ante el ilustre Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 38.976, Folio 30, Sección 8, Hoja M-692.614, Inscripción 1ª.

Con fecha 25 de septiembre de 2019, la Junta General de Socios acordó aprobar el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “SOCIMI”), regulado por la Ley 11/2009. En consecuencia, con fecha 26 de septiembre de 2019 y, con efectos retroactivos a partir del ejercicio iniciado desde su constitución (21/03/2019), la Sociedad comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) de su domicilio fiscal (Madrid) la opción adoptada por sus socios de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Con fecha 15 de julio de 2020, la Junta General Ordinaria Universal acordó: i) la transformación societaria de sociedad limitada a sociedad anónima, cambiando su denominación social a la actual “KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.” y ii) la consecuente transformación de sus participaciones sociales en acciones nominativas. Estos acuerdos fueron elevados a público, mediante escritura otorgada ante el ilustre Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza con el número 2.591 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 20 de agosto de 2020, con la inscripción 8ª.

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y se rige por la Ley 11/2009, del 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las “Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario” (la “Ley de SOCIMIs” o “Ley 11/2009”).

El objeto social de la Sociedad de acuerdo con el artículo 2, según la redacción vigente del texto de los estatutos sociales refundidos en Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 24 de noviembre de 2020 es el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas 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 aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria (legal o estatutaria) de distribución de beneficios.
- 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 de SOCIMIs.
- 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 accesorias, entendiéndose por tales aquellas que, en su conjunto, representen rentas menores del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas a las mencionadas en los apartados anteriores o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento).

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no puedan ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad del 3 de julio de 2024, aprobó entre otros, la fusión de las sociedades "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." ("Absorbente") y "QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI S.A." ("Absorbida"), mediante absorción de ésta por aquella, con extinción de aquella sociedad, sin liquidación, y traspaso en bloque de su patrimonio social a esta entidad, quien adquirió por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquella. A los efectos de liquidación de la fusión acordada, de conformidad con lo dispuesto en el Proyecto Común de Fusión emitido con fecha 19 de marzo de 2024 y puesto a disposición en la página web corporativa de la Sociedad y mediante Otra Información Relevante de fecha 21 de mayo de 2024, los accionistas de la Absorbida tuvieron el plazo de VEINTE (20) DIAS a contar desde la fecha de la Junta General para manifestar la voluntad de transmitir las acciones a la Sociedad Absorbente en los términos previstos en las disposiciones comunes para la protección de los accionistas (art. 12 de la LME), sin que ejercieran dicho derecho.

Esta operación de fusión fue formalizada mediante escritura pública el 5 de julio de 2024 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de julio de 2024.

La fusión por absorción respondió al objetivo de simplificar la estructura societaria, optimizar recursos administrativos y mejorar la eficiencia operativa y financiera del grupo. Los efectos contables de la fusión fueron a partir del 1 de enero 2024, integrándose los estados financieros de QPQ en las cuentas de la Sociedad absorbente dentro del ejercicio del 2024 (véase nota 14).

En base a la consulta 17 del BOICAC 85, la fusión se registró bajo la NRV 19<sup>a</sup>. Para los casos en los que una dominante y una dependiente se fusionan, y no existieran cuentas anuales consolidadas previas por haberse acogido la dominante a la dispensa de formular cuentas anuales consolidadas por razón de tamaño y en consonancia con lo establecido por el regulador del mercado en el cotizan las acciones de la Sociedad, la Sociedad tiene la opción de utilizar los valores consolidados del negocio adquirido aplicando los criterios de las NOFCAC, sin necesidad de formular las cuentas consolidadas ni auditarlas. En este caso, al aplicar las reglas NOFCAC, indirectamente se está registrando la operación conforme a la NRV 19<sup>a</sup>. La información detallada sobre esta operación se incluye en la Nota 14 de la presente memoria.

Con fecha 7 de mayo de 2025, Ktesios comunicó al mercado la presentación de una oferta vinculante en la adquisición de acciones de la sociedad "MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A." (en adelante, será referida como "MISTRAL"), sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en C/ Serrano 93, 28006 - Madrid, titular del CIF número A-87.649.042. El 11 de junio de 2025 y, como consecuencia de un proceso de Due Diligence favorable, la Junta General de Accionistas aprobó la formulación de una oferta voluntaria de la adquisición de la totalidad de las acciones de Mistral dirigida a todos sus accionistas. Esta oferta se comunicó al mercado el mismo 11 de junio de 2025.

El 26 de junio de 2025, una vez finalizado el plazo de aceptación de la oferta voluntaria de la adquisición de la totalidad de las acciones, Ktesios comunicó al mercado que el resultado a la fecha había sido del 100% de aceptación de los accionistas de "MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.". El 98,71% había aceptado la opción 1 (a 0,978 €/acción) con el pago del 20% a la aceptación de la Oferta y solo 3 accionistas minoristas habían aceptado la opción 2 (a 0,875 €/acción) con el pago del 100% a la aceptación de la Oferta. De forma inmediata a la publicación de comunicación, se iniciaron los procesos de liquidación, de acuerdo con el procedimiento establecido en la Circular 5/2020 de BME MTF EQUITY sobre Normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF EQUITY.

Así, se comunicó que con fecha 26 de junio de 2025 que se había procedido a realizar el pago a la entidad agente de Valores, Sociedad de Valores, S.A. del importe del precio de la opción 1 y de la opción 2 correspondiente a la aceptación de la Oferta, es decir un importe total igual a 2.210.588,35 euros. El importe pendiente de pago por la compra de esta sociedad a 31 de diciembre de 2025 de 8.772.041,90 euros vence el 15 de julio de 2026, teniendo adicionalmente un precio variable (ver nota 5).

En la Junta General de Accionista de fecha 31 de diciembre de 2025 se tomó el control de la Sociedad por parte de KTESIOS adoptando las siguientes decisiones:

- Revocar el Consejo de Administración que había estado vigente hasta entonces y nombrar en su momento a un Administrador Único, D. Henry Noel Gallego Grajales.
- Trasladar el domicilio social y fiscal de la Sociedad a la C/Sagasta nº 15, 7º Izda., 28004 Madrid.
- Excluir a la Sociedad del sistema de cotización en BME Growth, pero manteniendo el Régimen SOCIMI.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene un total de 11.231.799 de acciones de Mistral, es decir, posee el 100% del capital social de la misma.

La Sociedad es, por tanto, matriz de un grupo de sociedades y procede a formular cuentas anuales consolidadas.

**a) Régimen SOCIMI**

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley de SOCIMIs se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMIs deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

Atendiendo a la consulta de la Dirección General de Tributos 2014/2017, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes procedentes de ampliaciones de capital y/o de financiaciones bancarias que se fuesen a destinar en un plazo razonable y justificado a aumentar y mejorar la cartera de activos inmobiliarios afectos al objeto social, no afectan en el cómputo del porcentaje del valor del activo del artículo 3.1 de la Ley 11/2009. Teniendo en cuenta esto, las Sociedades del Grupo cumplen temporalmente el requisito de inversión al 31 de diciembre de 2025.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de las Sociedades del Grupo deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs, deberán mantenerse en el activo de las Sociedades del Grupo al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

*Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)*

Las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas. Tal como se explica posteriormente, la totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran en la actualidad admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación BME GROWTH de BME MTF Equity de Madrid desde el 4 de mayo de 2023. Tal y como se menciona en la nota 1, MISTRAL se excluyó de cotización en un mercado regulado con fecha 30 de junio de 2025.

*Capital mínimo requerido (Art. 5)*

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

*Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)*

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen

fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad cuenta en el artículo 37 de los Estatutos Sociales con la política obligatoria de distribución de resultados, cumplimiento con las obligaciones del artículo 6 la Ley de SOCIMIs.

*Periodo de 2 años para cumplir con todos los requisitos de la Ley de SOCIMIs (DT 1ª)*

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs, se puede optar por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Al 31 de diciembre de 2025, a juicio de los administradores, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en la mencionada ley.

*Bonificación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (DF 2ª. Dos)*

Las SOCIMIs gozan de una bonificación del 95 por ciento de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito específico de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

**b) Admisión a negociación en un sistema multilateral de negociación de las acciones de la Sociedad**

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 24 de noviembre de 2020, se acordó solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad en EURONEXT ACCESS de Lisboa. El día 1 de junio de 2021 fue el primer día en que las acciones de la Sociedad fueron negociadas en dicho sistema multilateral de negociación con el ISIN ES0105536009. El precio de referencia fue establecido en 12,00 euros por acción.

El 30 de marzo de 2023 la Junta General Ordinaria de Accionistas, acordó solicitar el dual Listing de las acciones y, por tanto, la admisión a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad en BME Growth de BME MTF Equity de Madrid. El día 4 de mayo de 2023 fue el primer día en que las acciones de la Sociedad fueron negociadas en dicho sistema multilateral de negociación. El precio de referencia fue establecido en 14,50 euros por acción.

Por último, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de marzo de 2023, acordó asimismo solicitar la exclusión voluntaria de negociación de las acciones en Euronext Access Lisboa una vez fuera obtenido el listing de las acciones de la Sociedad en BME Growth. Se hace constar expresamente que, en cumplimiento del artículo 44 de los Estatutos Sociales, la solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad en EURONEXT ACCESS LISBOA estuvo respaldada por la totalidad de los accionistas. A tales efectos, el Consejo de Administración del Regulador portugués acordó con fecha 21 de junio de 2023 acceder a la solicitud de la Sociedad para la exclusión voluntaria de cotización de las acciones de Ktesios del mercado multilateral de negociación Euronext Access Lisboa. La fecha de exclusión de Euronext se produjo con fecha 23 de junio de 2023.

Tal y como se menciona en la nota 1, MISTRAL se excluyó de cotización en un mercado regulado con fecha 30 de junio de 2025.

**c) Contrato de gestión integral**

La Sociedad tiene delegada la gestión integral en “RKS Asset Management, S.L.U.” (en adelante RKS AM), mediante contrato firmado con fecha 6 de noviembre de 2019, en concepto de prestación de servicios de administración, gestión y comercialización de los activos inmobiliarios (Property Management) y servicios de asesoramiento, gestión y control financiero (Asset Management). El contrato tenía una duración de 10 años y era prorrogable automáticamente por periodos de 5 años.

Los honorarios de RKS AM por los diferentes trabajos a realizar son los siguientes:

- Puesta a Punto: tiene un honorario fijo según el tamaño de la promoción, así como un componente variable según el coste de adecuación del inmueble. Además, puede facturar honorarios fijos por otros servicios de gestión documental, como, por ejemplo, boletines y certificados.
- Gestión Integral de los Inmuebles (Gestión Vertical): se facturará el 8% de los importes facturados en concepto de rentas o asimilados. Tiene carácter mensual y un mínimo de 1.000 euros.
- Administración de Fincas (Gestión Horizontal): para aquellas fincas con comunidad de propietarios los gastos serán atribuibles a éstas. Sin embargo, en aquellas que no se vaya a crear comunidad y se tengan que gestionar, se facturará a precios fijos según cantidad y tipo de inmuebles. También por la representación de la propiedad en las juntas de propietarios.
- Comercialización: se facturará una cantidad variable según características del contrato firmado.
- Comisión de Gestión Fija: se devengará una comisión trimestral del 0,16% del GAV con un máximo de 300.000 euros.

El GAV lo calculará RKS AM como el sumatorio del valor de mercado de todos los activos en balance de la Sociedad. Se entenderán como activos inmobiliarios asimilados, aquellos otros activos constituidos por contratos, derechos o títulos que indirectamente representen activos inmobiliarios.

En la descripción del GAV se incluirá el valor de los activos inmobiliarios aportados, adjudicados, cedidos o transferidos a una entidad del grupo a los que se hace referencia en la cláusula décima, salvo que, como consecuencia de dicha operación, el activo computara doblemente.

- **Comisión de Éxito:** se devengará una comisión del 0,1% de la capitalización bursátil con un mínimo de 50.000,00 euros, por la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en cualquier mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, así como cualquier escalado/upgrade acordado y ejecutado por la Sociedad, ya sea en el mismo mercado en el que cotizan las acciones o en cualquier otro (p.e. salto al Mercado Continuo, cambio de mercado alternativo, cambio de sistema de cotización, etc.).
- **Comisión por Captación de Activos Inmobiliarios:** se devengará el 2% del valor global de cada operación de compraventa con un mínimo de 5.000 euros. Para las operaciones potenciales que no se lleven a cabo por causa no imputable a RKS AM, se devengará el 1% del de las cantidades hasta entonces entregadas a cuenta del precio de compraventa (reserva, arras, etc.) acordado en el último documento de arras o reserva vinculante firmado por Ktesios con un máximo de 20.000 euros y un mínimo de 3.000 euros.
- **Comisión de Gestión Variable:** se devengará anualmente el 10% del exceso de retorno TIR obtenido por los accionistas encima del 6,5%. Esta TIR vendrá calculada a partir del crecimiento del NAV de la Sociedad, ajustado por dividendos y ampliaciones de capital y caja ociosa.
- **Comisión de Captación de Fondos:** se devengará el 3% del importe total desembolsado por inversores provenientes de RKS AM.

Mistral, tenía un contrato de prestación con Allas, S.L. por el que Allas le prestaba a Mistral los siguientes servicios: la gestión comercial de todos los inmuebles propiedad de Mistral, así como la gestión administrativa, contable y la presentación de impuestos para Mistral. Este contrato se canceló con fecha 31 de julio de 2025. A partir del 1 de agosto de 2025, Mistral tiene delegada la gestión integral, también en RKS AM.

#### **d) Órgano de administración**

D. Henry Noel Gallego Grajales se mantiene como Presidente del Consejo de Administración, como Consejero, D. Gonzalo Vicente Roca Pérez y Dña. María García Aguado como Secretaria no Consejera. Dña. Xana Muñiz fue nombrada Consejera en la Junta General de Accionistas de 28 de abril de 2025.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### **a) Marco normativo de información financiera aplicable**

Estas cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, 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.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Si bien la Sociedad cumple los requisitos para formular cuentas anuales abreviadas según lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, estas han sido preparadas completas por voluntad propia de los Administradores de la Sociedad y las exigencias del BME MTF Equity.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el 26 de marzo de 2025, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2025 en primera convocatoria y se inscribieron en el Registro Mercantil de Madrid en

noviembre de 2025.

**b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo de la Sociedad.

**c) Principios contables no obligatorios**

En la preparación de las presentes cuentas anuales se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

**d) Empresa en funcionamiento**

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 10.041.237 euros (5.163.988 euros a 31 de diciembre de 2024), debido principalmente al importe pendiente de pago por 8.772.042 euros registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo", correspondiente al 80% pendiente de pago a los antiguos accionistas de MISTRAL que aceptaron la Oferta 1, tal y como se detalla en la nota 1 de la presente memoria.

Con el objetivo de reforzar su estructura financiera y atender sus compromisos a corto plazo, la Sociedad ha firmado una oferta vinculante con una entidad financiera para la obtención de un préstamo puente ("bridge loan") por importe de 14 millones de euros y con un plazo de 18 meses, cuya formalización se prevé a finales de marzo de 2026 (Ver nota 14.7). Esta financiación permitirá cubrir las necesidades de tesorería a corto plazo y regularizar la posición de fondo de maniobra.

Adicionalmente, la Sociedad se encuentra en negociaciones avanzadas para la obtención de financiación a largo plazo por un importe aproximado de 16 millones de euros y con un vencimiento estimado de 15 años, destinada a reforzar su estructura financiera y dar estabilidad a largo plazo.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, y considerando la situación actual de las negociaciones y los acuerdos alcanzados, los administradores estiman que la Sociedad dispondrá de los recursos financieros necesarios para atender sus obligaciones a medida que venzan. En consecuencia, las presentes cuentas anuales han sido formuladas aplicando el principio de empresa en funcionamiento a 31 de diciembre de 2025.

**e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de las presentes cuentas anuales adjuntas de la Sociedad, los administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que están basadas.

- La evaluación de la existencia de deterioro en las inversiones inmobiliarias (Notas 4 y 6).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4).
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias: La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
  - o Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o

- localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
  - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de transacción.
  - Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor de tiempo.
  - Valoraciones RICS de los inmuebles realizadas por un experto independiente.
- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad optó por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1). El órgano de administración supervisa el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. El Consejo de Administración de la Sociedad estima que dichos requisitos se cumplen al 31 de diciembre de 2025, a la fecha de formulación de las cuentas anuales individuales de la Sociedad y serán cumplidos en los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio.
- El cálculo de la remuneración variable de los servicios de Asset Management (véase Nota 1).

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2025, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

En el ejercicio 2025 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

**f) Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

**g) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

**h) Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2024.

**i) Impacto medioambiental**

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta.

Por esta razón, en las presentes cuentas anuales no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

**3. Aplicación de resultados**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025, formulada por el Consejo de Administración y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	2025	2024
Base de reparto:		
Resultado del ejercicio (beneficio)	52.322,55	218.211,86
Aplicación:		
A Reserva legal	5.232,25	21.820,86
A Dividendos	47.090,30	196.391,00
<b>Total</b>	<b>52.322,55</b>	<b>218.211,86</b>

Con fecha 28 de abril de 2025, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2024 por importe de 218.212 euros.

**4. Normas de registro y valoración**

Las cuentas anuales de la Sociedad han sido elaboradas de conformidad con los criterios y principios contables establecidos en el Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007, y modificaciones posteriores, así como con la normativa específica aplicable a las SOCIMIs regulada en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio (Régimen SOCIMI).

**4.1 Inmovilizado intangible**

El inmovilizado intangible se valora a su coste de adquisición o coste de producción, según proceda, y se presenta neto de su amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro acumuladas existentes.

Un activo intangible se reconocerá solo si es probable que genere beneficios futuros a la Sociedad y su coste pueda ser valorado de forma fiable y sea identificable.

La amortización del inmovilizado intangible se determina conforme a los siguientes criterios, siempre en función de los años de utilización o recuperación esperados:

- a.- Las aplicaciones informáticas se muestran valoradas a coste de adquisición, se amortizan linealmente en función de su vida útil estimada en 3 años.

**4.2 Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Valoración Inicial

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición, al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme a los criterios descritos en esta nota.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este.

Las inversiones inmobiliarias fueron valoradas a la fecha de aportación por su valor razonable y los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes incluidos bajo este epígrafe se incorporan como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias se incluyen instalaciones técnicas y el mobiliario afecto al objeto social principal de la Sociedad.

La Sociedad no ha capitalizado intereses financieros como mayor coste de sus inversiones inmobiliarias durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

Amortización

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimada de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimada
<b>Sistema de amortización lineal:</b>		
Construcciones	1,00%	100
Mobiliario		
- Lavadoras	10,00%	10
- Lavavajillas	9,09%	11
- Radiadores	5,00%	20
- Frigoríficos	8,33%	12
- Otros	10,00%	10

**4.3 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias**

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "Test de Deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias la Sociedad ha utilizado valoraciones sobre los inmuebles realizadas a 31 de diciembre de 2025 realizadas por un experto independiente. Dichas valoraciones han sido realizadas de acuerdo con la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, la Orden EHA/3011/2007 y la Orden EHA/564/2008, para finalidad hipotecaria; o con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias y se revierten cuando las circunstancias que lo motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría en el balance si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad y en base a las valoraciones de expertos independientes disponibles, no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 y, por tanto, no se ha procedido al registro de deterioro alguno.

#### **4.4 Arrendamientos**

##### Arrendamiento financiero

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### Arrendamiento operativo

Si la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

#### **4.5 Activos financieros**

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por los administradores de la Sociedad y RKS AM, en virtud del contrato de prestación de servicios de asesoramiento, gestión y control financiero, ver Nota 1., y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o, por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de los activos financieros incluidos dentro de ese grupo.

Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros.

La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por el Grupo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, el Grupo emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### b) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con referencia a un mercado activo, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacentes este tipo de inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse con fiabilidad, salvo que cumpla los criterios para ser clasificado como un activo financiero a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas a cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en el prestatario (p.e. la obtención de beneficios), o bien porque se calculen con referencia a la evolución de la actividad de este.
- Cualquier activo financiero, que inicialmente se pudiese clasificar como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando no sea posible obtener una estimación fiable del valor razonable.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los honorarios abonados a asesores legales, u otros profesionales, que intervengan en la adquisición del activo se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Tampoco se registran como mayor valor del activo, los gastos generados internamente en la adquisición del activo, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio a los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria, o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente incluye un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de la corrección valorativa se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos

de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la entidad participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en los casos en que se ha realizado una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, y se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.
- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los criterios de valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo, se detallan en el siguiente apartado.

#### **Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo**

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios. Dichas inversiones se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. En aquellos casos, en los que la Sociedad haya adquirido las participaciones en empresas del grupo, a través de una fusión, escisión o a través de una aportación no dineraria, si estas le otorgan el control de un negocio, valora la participación siguiendo los criterios establecidos por las normas particulares para las transacciones con partes vinculadas, establecida por el apartado 2 de la NRV 21ª de "Operaciones entre empresas del grupo", en virtud de la cual, las mismas han de ser valoradas por los valores que aportaban las mismas a las cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los criterios establecidos por el Código de Comercio, del grupo o subgrupo mayor en el que se integre la Sociedad adquirida, cuya sociedad dominante sea española. En el caso, de no disponer de unas cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los principios establecidos por el Código de Comercio, en el que la sociedad dominante sea española, se integrarán por el valor que aportaban dichas participaciones a las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

En el caso de la combinación de negocios acaecida en el ejercicio 2024 (ver nota 5), fue considerada como una operación con terceros y por tanto le fue aplicación lo dispuesto en la NRV 19ª de “Combinaciones de negocio” atendiendo a que si bien las acciones de la sociedad absorbida, fueron adquiridas principalmente el 29 de junio de 2023, y la fusión se produjo el 5 de julio de 2024, la intención de los Administradores de la Sociedad, en todo momento fue la de fusionar ambas sociedades y no se ha hecho inmediatamente después de la compra por razones operativas y logísticas si bien hubo varios intentos de fusionarlas con anterioridad.

Su valoración posterior se realiza a su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas.

Los cambios en el valor debidos a correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantienen el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto consolidado, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del periodo en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

#### **4.6 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Cabe destacar que a 31 de diciembre de 2025 existe un saldo en una cuenta corriente depositada en GVC Gaeasco por importe de 156.564,67 euros.

Además, existe un saldo no disponible en una cuenta de Unicaja por importe de 62.700,00 a 31 de diciembre de 2025.

#### **4.7 Patrimonio neto**

El capital social de la Sociedad está compuesto por acciones ordinarias nominativas de la misma clase y serie, representadas mediante anotaciones en cuenta que a 31 de diciembre de 2025 todas ellas admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación BME Growth de BME MTF Equity de Madrid.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

#### **4.8 Pasivos financieros**

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2025 no mantiene instrumentos que pudieran ser catalogados como instrumentos financieros derivados.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

a) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo con lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

*Baja de pasivos financieros*

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte de este que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable.

El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10%, también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

#### **4.9 Instrumentos de patrimonio propio**

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Los gastos derivados de una transacción de patrimonio propio, de la que se haya desistido o se haya abandonado, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En caso de enajenación de un instrumento de patrimonio propio, la diferencia entre la contraprestación recibida y el valor en libros del instrumento se reconoce directamente en el patrimonio neto en una cuenta de reservas.

Los gastos relacionados con la adquisición, enajenación o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen en una cuenta de reservas.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **4.10 Fianzas entregadas y recibidas**

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

#### **4.11 Impuestos corrientes y diferidos**

##### Régimen general:

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera el Grupo y en los que generan bases positivas imponibles. El órgano de administración evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales. Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado

contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI:

Con fecha 26 de septiembre de 2019 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada el 25 de septiembre de 2019 por la Junta General de Socios de la Sociedad de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI (Nota 1.a). La aplicación tuvo efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución, 21 de marzo de 2019, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs.

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos en la Nota 1.

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la nota 1. anterior determinará:

- (i) en el caso de inmuebles aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y
- (ii) en el caso de participaciones aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se

tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Como se indica en la nota 1, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución.

#### Otros impuestos:

Dado que la Sociedad se dedica al arrendamiento de viviendas residenciales a particulares en su mayoría, el IVA soportado no se puede deducir con carácter general. La Sociedad aplica prorrateo de tipo general.

Adicionalmente, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tal y como se comenta en la nota 1. siempre y cuando se cumpla el periodo mínimo de tenencia de activo.

#### **4.12 Provisiones y pasivos contingentes**

Los administradores de la Sociedad diferencian entre:

- Provisiones: Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del periodo por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación por recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minora del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

#### **4.13 Reconocimiento de ingresos**

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo.

#### Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. Identificación del contrato con un cliente;
2. Identificación de las obligaciones de rendimiento;
3. Determinación del precio de la transacción;
4. Asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución;
5. Reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

#### **4.14 Moneda funcional y de presentación**

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

#### **4.15 Estado de flujos de efectivo**

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

#### **4.16 Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra tendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

#### **4.17 Combinaciones de negocio**

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registran conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas.

Las operaciones de fusión o escisión distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

En el caso de combinaciones de negocios originadas como consecuencia de la adquisición de acciones o participaciones en el capital de una empresa, se reconoce la inversión conforme con lo establecido para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registran por su valor razonable, siempre y cuando dicho valor razonable haya podido ser medido con suficiente fiabilidad, con las siguientes excepciones:

- Activos no corrientes que se clasifican como mantenidos para la venta: se reconocen por su valor razonable menos los costes de venta.
- Activos y pasivos por impuesto diferido: se valoran por la cantidad que se espere recuperar o pagar, según los tipos de gravamen que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos pagar los pasivos, a partir de la normativa en vigor o la aprobada pero pendiente de publicación, en la fecha de adquisición. Los activos y pasivos por impuesto diferido no son descontados.
- Activos y pasivos asociados a planes de pensiones de prestación definida: se contabilizan, en la fecha de adquisición, por el valor actual de las retribuciones comprometidas menos el valor razonable de los activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.
- Inmovilizados intangibles cuya valoración no puede ser efectuada por referencia a un mercado activo y que implicarían la contabilización de un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada: se han deducido de la diferencia negativa calculada.
- Activos recibidos como indemnización frente a contingencias e incertidumbres: se registran y valoran de forma consistente con el elemento que genera la contingencia o incertidumbre.
- Derechos readquiridos reconocidos como inmovilizado intangible: se valoran y amortizan sobre la base del período contractual que resta hasta su finalización.
- Obligaciones calificadas como contingencias: se reconocen como un pasivo por el valor razonable de asumir tales obligaciones, siempre y cuando dicho pasivo sea una obligación presente que surja de sucesos pasados y su valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad, aunque no sea probable que para liquidar la obligación vaya a producirse una salida de recursos económicos.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se reconoce como un fondo de comercio.

Si el importe de los activos identificables adquiridos menos los pasivos asumidos fueran superiores al coste de la combinación de negocios; este exceso se contabiliza en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

En base a la consulta 17 del BOICAC 85, la fusión entre las sociedades "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." ("Absorbente") y "QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI S.A." ("Absorbida") (ver nota 14) se registró bajo la NRV 19ª de combinaciones de negocio. Para los casos en los que una dominante y una dependiente se fusionan, y no existían cuentas anuales consolidadas previas porque la dominante se ha acogido a la dispensa por razón de tamaño, la entidad tiene la opción de utilizar los valores consolidados del negocio adquirido aplicando los criterios de las NOFCAC, sin necesidad de formular las cuentas consolidadas ni auditarlas. En este caso, al aplicar las reglas NOFCAC, indirectamente se está registrando la operación conforme a la NRV 19ª.

En concreto, para la combinación de negocios acaecida en el ejercicio 2024, esta fue considerada como una operación con terceros y, por tanto, le fue aplicada lo dispuesto en la NRV 19ª de "Combinaciones de negocio" atendiendo, además, a que si bien las acciones de la sociedad absorbida, fueron adquiridas principalmente el 29 de junio de 2023, y la fusión se produjo el 5 de julio de 2024, la intención de los Administradores de la Sociedad, en todo momento fue la de fusionar ambas sociedades y no se hizo inmediatamente después de la compra por razones operativas y logísticas, aunque hubo varios intentos de fusionarlas con anterioridad.

En la fusión realizada durante el ejercicio 2024, el importe de los activos identificables adquiridos menos

los pasivos asumidos fue superior al coste de la combinación de negocios y siguiendo la normativa, este exceso se contabilizó en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Antes de reconocer el citado ingreso se evaluó nuevamente, si se habían identificado y valorado tanto los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos como el coste de la combinación de negocios. (Ver nota 14).

**Impacto de la fusión por absorción de QPQ.**

Con fecha 3 de julio de 2024, KTESIOS llevó a cabo la fusión por absorción de QPQ, asumiendo el traspaso en bloque por sucesión universal de la totalidad de los activos y pasivos de la sociedad absorbida a excepción de sus fondos propios. El impacto de esta fusión se ha reflejado en la nota 14.

**5. Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

Tal y como se detalla en la nota 1 la Sociedad tomó el control de la Sociedad MISTRAL el 30 de junio de 2025, ya que la totalidad de sus accionistas había aceptado la oferta realizada el 26 de junio de 2025.

El valor de la participación registrada a 31 de diciembre de 2025 se desglosa de la siguiente manera:

	2025
Precio fijo de la compraventa de las acciones (Opción 1 y 2)	10.982.630,25
Precio variable - Edificio de Alicante	1.556.743,47
Gastos relacionados con la compraventa	75.357,20
Dividendo pagado por MISTRAL a KTESIOS	-80.543,28
<b>Total</b>	<b>12.534.187,64</b>

El precio fijo se corresponde al precio acordado para todos los accionistas que suscribieron las Opciones 1 y 2, y del que queda el 80% pendiente de pago, tal y como se detalla en las notas 1 y 2.

En el acuerdo de compraventa suscrito con los anteriores accionistas de Mistral, se recogió un precio variable de la inversión en función del precio de venta de un inmueble localizado de Alicante. Dicho inmueble no se contempló de cara a la fijación del precio fijo en el momento de la compraventa y lo componían las siguientes fincas:

Municipio	Inmueble	Finca Registral - RP ALICANTE 2	Referencia catastral
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:01 Pt:01	56587	9773313YH1497D0011JX
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:01 Pt:02	56589	9773313YH1497D0012KM
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:02 Pt:01	56591	9773313YH1497D0013LQ
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:02 Pt:02	56593	9773313YH1497D0014BW
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:03 Pt:01	56595	9773313YH1497D0015ZE
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:03 Pt:02	56597	9773313YH1497D0016XR
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:04 Pt:01	56599	9773313YH1497D0017MT
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:04 Pt:02	56601	9773313YH1497D0018QY
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:05 Pt:01	56603	9773313YH1497D0019WU
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:05 Pt:02	56605	9773313YH1497D0020MT
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:06 Pt:01	56607	9773313YH1497D0021QY
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:06 Pt:02	56609	9773313YH1497D0022WU
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:+1 Pt:01	56611	9773313YH1497D0023EI
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:+1 Pt:02	56613	9773313YH1497D0024RO

Con el fin de proceder a su transmisión, MISTRAL suscribió un contrato de prestación de servicios de gestión y mandato de venta sobre el Edificio de Alicante, que tenía como condiciones esenciales las siguientes:

- El precio de venta del activo, en ningún caso, podía ser inferior al resultante de aplicar un descuento del 30% a la última valoración publicada a 31 de diciembre de 2024, es decir, 3.850.000,00 euros.

- La exclusividad y duración se extendía hasta el 31 de diciembre de 2025.
- Todos los ingresos por arrendamiento derivados de la gestión del Edificio de Alicante eran incluidos en el cálculo del Precio Variable.
- Todos los gastos e impuestos directos e indirectos asociados a la titularidad y explotación del Edificio de Alicante eran íntegramente soportados con cargo a los ingresos que generara su explotación, cubriendo el prestador de servicios del Contrato de Mandato de Gestión y Venta cualquier déficit que pudiera existir.
- Cualquier tipo de responsabilidad derivada de la titularidad y/gestión del Edificio de Alicante era asimismo íntegramente soportada con cargo a los ingresos que generara su explotación, cubriendo el prestador de servicios del Contrato de Mandato de Gestión y Venta cualquier déficit que pudiera existir.
- Por tanto, a los efectos de la gestión del Edificio de Alicante, se abrió una cuenta en la entidad bancaria designada por KTESIOS, en la que estaba autorizado el prestador de servicios del Contrato de Mandato de Gestión y Venta, en la que se imputaban la totalidad de los gastos e ingresos asociados a su titularidad, explotación y gestión. De esta cuenta bancaria, se rendió expresa y debida cuenta a KTESIOS de forma quincenal.
- Producida la venta del Edificio de Alicante, cuyo ingreso del precio se efectuaría en esta precitada cuenta, se efectuaría la liquidación de esta cuenta. El Precio Variable a abonar vendría determinado por el importe efectivamente resultante en esta cuenta tras la liquidación de todos los gastos e impuestos descritos con anterioridad.

Con fecha 18 de diciembre de 2025 se formalizó la compraventa del Edificio de Alicante por un precio final de 4.400.000,00 euros. La liquidación final de la totalidad de los gastos e ingresos asociados a su titularidad, explotación y gestión de este inmueble para el período comprendido entre el 01 de julio y el momento de su venta ascendió a 153.953,25. Con fecha 23 de enero de 2026 MISTRAL ha realizado el pago de la retribución variable por importe de 4.553.953,25 euros, quedando la obligación de pago de la retribución variable por parte de la Sociedad completamente extinguida (Ver nota 14.7).

En diciembre de 2025, KTESIOS y MISTRAL formalizaron un acuerdo por el cual MISTRAL asumiría el pago de la retribución variable correspondiente a sus antiguos accionistas, pero siendo KTESIOS el sujeto obligado de dicha deuda. En aplicación de este acuerdo:

- KTESIOS registró una cuenta a pagar a favor de MISTRAL por dicho concepto.
- MISTRAL, por su parte, contabilizó la correspondiente cuenta a cobrar.

A 31 de diciembre de 2025, KTESIOS reconoció esta obligación incrementando el valor de su participación en MISTRAL en 1,5 millones de euros, que se corresponden, principalmente, con el valor neto contable del Edificio antes de su enajenación, que ascendía a 1,4 millones de euros y la liquidación de ingresos y gastos mencionada en el párrafo anterior.

Además, MISTRAL repartió un dividendo a cuenta 2024 a los antiguos accionistas de la Sociedad por importe de 673.907,94 euros cuyo pago se produjo el 14 de noviembre de 2024. Los dividendos pendientes de pago con cargo a resultados del ejercicio 2024 por importe de 80.543,28 euros se repartieron al nuevo accionista único KTESIOS en julio de 2025 lo que genera una disminución del coste de la participación.

Denominación/ Domicilio/ Actividad	Valor en libros de la participación	% participación		% derechos de voto		Capital social	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Dividendos recibidos
		Directa	Indirecta	Directa	Indirecta						
MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A. C/Sagasta 15, 7º Izda., 28004 Madrid Compraventa y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	12.534.187,64	100%		100%		6.814.800,00	39.464,24	1.053.728,93	-253.860,18	308.167,21	80.543,28

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias la Sociedad ha utilizado valoraciones sobre los inmuebles realizadas a 31 de diciembre de 2025 realizadas por un experto independiente. Dichas valoraciones han sido realizadas de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino. El valor de los activos de MISTRAL asciende a 15.011.036 euros.

## 6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Importe en Euros				
	Saldo al 31/12/2024	Adiciones	Bajas	Trasposos/ Reclasificaciones	Saldo al 31/12/2025
<b>Coste:</b>					
Terrenos	15.722.706,28	163.473,06	-1.414.522,11	10.608,70	14.482.265,93
Construcciones	19.569.523,00	429.946,09	-725.795,82	164.807,58	19.438.480,85
Construcciones en curso	77.701,02	700.000,00	-66.326,02	-11.375,00	700.000,00
Mobiliario	55.256,00	0,00	-16.485,51	0,00	38.770,49
<b>Total coste</b>	<b>35.425.186,30</b>	<b>1.293.419,15</b>	<b>-2.223.129,46</b>	<b>164.041,28</b>	<b>34.659.517,27</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	-506.505,87	-197.109,56	35.037,09	-164.041,28	-832.619,62
Mobiliario	-24.033,00	-3.234,23	9.898,35	0,00	-17.368,88
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>-530.538,87</b>	<b>-200.343,79</b>	<b>44.935,44</b>	<b>-164.041,28</b>	<b>-849.988,50</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	<b>34.894.647,43</b>	<b>1.093.075,36</b>	<b>-2.178.194,02</b>	<b>0,00</b>	<b>33.809.528,77</b>

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 el movimiento fue el siguiente:

	Importe en Euros				
	Saldo al 31/12/2023	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31/12/2024
<b>Coste:</b>					
Terrenos	3.894.091,00	13.463.122,28	-1.634.507,00	0,00	15.722.706,28
Construcciones	15.841.038,00	4.169.101,00	-440.616,00	0,00	19.569.523,00
Construcciones en curso	0,00	92.136,02	-14.435,00	0,00	77.701,02
Mobiliario	40.798,00	15.005,00	-547,00	0,00	55.256,00
<b>Total coste</b>	<b>19.775.927,00</b>	<b>17.739.364,30</b>	<b>-2.090.105,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.425.186,30</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	-334.252,00	-198.135,87	25.882,00	0,00	-506.505,87
Mobiliario	-11.307,00	-12.890,00	164,00	0,00	-24.033,00
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>-345.559,00</b>	<b>-211.025,87</b>	<b>26.046,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-530.538,87</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	<b>19.430.368,00</b>	<b>17.528.338,43</b>	<b>-2.064.059,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34.894.647,43</b>

La Sociedad ha realizado las siguientes compras durante el ejercicio 2025:

- El 4 de febrero de 2025, la Sociedad formalizó la compra de 14 viviendas y 29 garajes, en un edificio en la localidad de Camarena, en la provincia de Toledo. El precio total de la operación se compuso de 500.000 euros de precio de adquisición y 69.708,31 euros de costes de transacción incluyendo las provisiones de fondos.
- Además, se han dado de alta 23.710,84 euros, que se corresponden con obras y reformas realizadas durante el primer semestre del año 2025 y que supusieron un incremento de valor de las inversiones inmobiliarias.

Dentro de las construcciones en curso, se ha registrado un importe de 700.000,00 euros con motivo de la firma del contrato de arras para la adquisición de 66 viviendas localizadas en el edificio de la calle Tablas de Daimiel número 2 del municipio de Ciempozuelos.

El precio total de dichas viviendas asciende a un importe de 7 millones de euros. La firma de la compraventa se espera que quede debidamente formalizada a finales del mes de marzo del 2026.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad no hizo efectiva ninguna nueva adquisición.

Como consecuencia de la fusión por absorción de QPQ el 3 de julio de 2024, KTESIOS incorporó 144 activos inmobiliarios con una superficie total agregada de 8.687 m2 y un valor de mercado de 17.587.094 euros

de valor de coste a valor razonable (ver nota 14).

Además, se dieron de alta 316.311 euros, que se correspondían a otros gastos actividades como obras y reformas realizadas durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2024 y que supusieron un incremento de valor de las inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha vendido 22 viviendas, una de ellas con garaje y trastero, por un total de 2.655.800,00 euros y se han obtenido beneficios procedentes de su enajenación por un total de 561.416,61 euros. Además, dentro del epígrafe "resultados procedentes de la enajenación de inmovilizado", se encuentran registradas pérdidas por la baja de elementos incluidos dentro de las inversiones inmobiliarias por importe de 24.371,05 euros.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad formalizó la venta de 29 inmuebles residenciales por un valor total de 2.884.100,00 euros, con un valor neto contable de 2.875.292,00 euros, lo que supone un resultado de 8.808,00 euros registrados en "otros resultados".

En el Anexo 1 de las presentes cuentas anuales se presenta el detalle unitario de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad e incluidas bajo lo dispuesto en el artículo 3 del régimen SOCIMI, para ser considerados como activos aptos.

#### Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2025.

#### Compromisos de compra

Al 31 de diciembre de 2025 existe el compromiso de compra del edificio residencial en Ciempozuelos mencionado en esta misma nota. La Sociedad tiene previsto formalizar la escritura de compraventa a finales del mes de marzo de 2026. A 31 de diciembre de 2024, existía un compromiso de compra de 43 activos inmobiliarios en Camarena, Castilla-La Mancha, por valor de 500.000 euros (pagados en 2025) que se formalizó el 4 de febrero de 2025 (véase Nota 14).

#### Compromisos de venta

La Sociedad firmó un contrato de arras el 28 de noviembre de 2025. La escritura pública de compraventa del inmueble fue elevada a público el 26 de enero de 2026. Esta vivienda unifamiliar adosada, con garaje y trastero localizada en Moncada fue vendida por un precio de 305.000,00 euros y se obtuvo un beneficio procedente de su enajenación por importe de 190.141,63 euros. A 31 de diciembre de 2024 existían 2 contratos de arras firmados cuyas compraventas se formalizaron en los meses de enero y febrero 2025 (véase Nota 14).

#### Seguros

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad, dichas pólizas se consideran suficientes para cubrir el valor en libros de los activos asegurados.

#### Procedimientos de valoración

Al 31 de diciembre de 2025 las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición menos su amortización acumulada, con excepción de los activos inmobiliarios absorbidos en el proceso de fusión de QPQ con la Sociedad en 2024, que se registraron a su valor razonable de mercado de acuerdo con la norma de registro y valoración 19ª del PGC.

La totalidad de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2025 por importe de 33.809.528,77 euros actúan parte de ellas como garantía de préstamos hipotecarios con un importe de principal pendiente de 15.836.964,87 al 31 de diciembre de 2025.

Al 31 de diciembre de 2024 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad tenían un valor neto de 34.894.647,43 euros y actuaban parte de ellas como garantía de préstamos hipotecarios con un importe de principal pendiente de 14.386.587,00 euros al cierre del ejercicio 2024.

La Sociedad realiza valoraciones periódicas de sus inversiones inmobiliarias. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.), asciende a un total de 63.068.352 euros (60.409.666 euros a 31 de diciembre de 2024).

La tasa de descuento utilizada para actualizar los flujos de caja futuros, y que se sitúan entre un mínimo de 5,25% y un máximo de 6,75% (entre el 3,75% y el 7,50%, en el ejercicio 2024). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. De acuerdo con las valoraciones de los expertos independientes no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria (tampoco a 31 de diciembre de 2024).

El Consejo de Administración viene haciendo un seguimiento continuo a la evolución del valor de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad. Del resultado de esta monitorización se concluye que a nivel nacional los valores de los inmuebles están en alza debido a que Los mercados de los inmuebles son fundamentalmente locales y a pesar de los efectos negativos de la guerra de Ucrania y Gaza.

Según los administradores de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro al 31 de diciembre de 2025.

## **7. Arrendamientos**

La Sociedad actúa como arrendadora en determinados contratos de arrendamiento operativo, cuyas cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, variaciones futuras por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente son las siguientes:

Cuotas mínimas	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Menos de un año	2.729.402,81	1.558.023,00
<b>Total</b>	<b>2.729.402,81</b>	<b>1.558.023,00</b>

Los contratos de arrendamiento de la Sociedad firmados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, tienen una duración inicial de un año con la opción de prorrogar hasta siete a opción del arrendatario. Independientemente de la duración máxima y a efectos de esta nota, se consideran como cobros mínimos futuros los siguientes 12 meses posteriores a la formalización del contrato.

**8. Activos financieros**

**8.1 Análisis por categorías**

A 31 de diciembre de 2025, los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	Euros
	31/12/2025	31/12/2024
<b>Activos financieros no corrientes</b>	<b>12.729.032,74</b>	<b>179.610,06</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>12.729.032,74</b>	<b>179.610,06</b>
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	12.534.187,64	0,00
Otros activos financieros	194.845,10	179.610,06
<b>Activos financieros corrientes</b>	<b>1.740.283,22</b>	<b>1.090.703,48</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>1.729.901,16</b>	<b>995.959,20</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	221.651,49	218.848,89
Clientes con empresas del grupo	612.786,13	0,00
Deudores varios	895.463,54	777.110,31
<b>Inversiones en empresas del grupo c/p</b>	<b>0,00</b>	<b>50.782,04</b>
Otros activos financieros c/p	0,00	50.782,04
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>10.382,06</b>	<b>43.962,24</b>
Otros activos financieros	10.382,06	43.962,24
<b>Total</b>	<b>14.469.315,96</b>	<b>1.270.313,54</b>

Según la norma de registro y valoración (NRV) 9ª del Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 514/2007, las deudas con las Administraciones Públicas no se consideran instrumentos financieros quedando únicamente reflejados en el apartado fiscal de la presente memoria (Nota 13).

En el epígrafe “Deudores varios” se encuentra un saldo pendiente de devolución por la Junta de Castilla-La Mancha que asciende a 91.714,79 euros (124.961,00 euros al cierre del ejercicio 2024). Este hecho se debe a que las liquidaciones realizadas por Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de las dos primeras compras de activos realizadas por la Sociedad los días 1 de abril de 2019 y 21 de junio de 2019 se realizaron sin bonificación (Nota 2). Tras la comunicación por parte de la Sociedad de su opción de aplicación del régimen de SOCIMIs el 25 de septiembre de 2019, se procedió a la reclamación de la devolución del excedente.

El principal concepto de “Deudores varios” en términos cuantitativos corresponde a un crédito de 594.000 euros derivado de que el 2 de julio de 2020, la Sociedad firmó un contrato de arras penitenciales para adquirir 48 inmuebles concretos (24 viviendas y 24 garajes) en Benidorm (Alicante) a una sociedad tercera. Por ello, se entregó como arras el importe de 330.000 euros. El plazo para ejecutar la operación de compraventa vencía el 14 de agosto de 2020. La Sociedad hizo los mejores esfuerzos para poder efectuar la compraventa, según los términos y condiciones del contrato firmado, pero la otra parte incumplió el condicionado y no efectuó la venta. Con fecha 29 de octubre de 2020, se interpuso por parte de Ktesios solicitud de medidas cautelares instando el embargo preventivo de los bienes de la entidad que suscribió el contrato con Ktesios y de los dueños y administradores de esta, en cuantía suficiente para cubrir la cantidad de 660.000 euros (devolución de arras duplicadas), así como la cantidad de 54.030,39 euros en concepto de intereses, costas y tasa del futuro proceso, por un total de 738.301,63 euros. A principios de marzo de 2021 fue la vista de medidas cautelares respecto al incumplimiento del contrato de arras con estimación de las medidas solicitadas, significando un pequeño éxito en este asunto. Con fecha 31 de marzo de 2021, además, se formuló la demanda de procedimiento ordinario contra la entidad que suscribió el contrato de arras con Ktesios y sus propietarios y administradores, en la que se han formulado tres 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 también contra dichos gestores sociales y las sociedades vinculadas.

Con fecha 28 de abril de 2021 se autorizó auto judicial ordenando la inscripción de embargos sobre una serie de bienes propiedad de los demandados para hacer frente a la devolución de las cantidades reclamadas por la Sociedad.

Los administradores han evaluado 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 594.000 euros a 31 de diciembre de 2025 de las arras pactadas inicialmente, motivo por el cual se registró un ingreso excepcional durante 2023 por importe de 106.000 euros, además de los 158.000 euros de ingresos excepcionales registrados en ejercicios anteriores y los 330.000 euros de las arras originales.

Dicho auto judicial implica, a juicio de los administradores y de sus asesores legales, que los inmuebles embargados, cubren al menos la cantidad reclamada, pasan a ser garantía de la Sociedad, y esa es la base para la reversión de la provisión dotada y la inclusión de un beneficio.

Seguido el procedimiento por sus trámites, celebrada la Audiencia Previa y el Juicio, en fecha 5 de mayo de 2025 se dictó Sentencia n.º 82/2025 por parte del referido Tribunal, estimando íntegramente la demanda interpuesta donde se declara a Benidorm Europa, S.A.U. a pagar la suma de 738.301,63 euros más los intereses legales y declarar a sus administradores como responsables ante dicha deuda.

En fecha 2 de junio de 2025 la representación de los demandados interpuso recurso de apelación contra la Sentencia. En fecha 6 de junio de 2025 el Juzgado dictó Diligencia de Ordenación dando a la parte contraria cinco días para subsanar la falta de aportación del depósito. La parte contraria constituyó el depósito en el último día del plazo concedido.

La Sociedad recurrió la Diligencia de Ordenación en reposición porque el plazo legal para constituir el depósito para recurrir en apelación era de dos días, habiéndose excedido la recurrente en el cómputo del plazo. Por medio de Decreto de fecha 3 de noviembre de 2025 se estimó el recurso de reposición y se acordó dar el trámite correspondiente al Sr. Magistrado respecto la admisión del recurso de apelación. Por Providencia de fecha 3 de noviembre de 2025 el Juzgado acordó inadmitir el recurso de apelación al no haberse constituido el depósito para recurrir en el plazo legalmente establecidos. Esta Providencia se encuentra actualmente recurrida tanto por la parte demandada como por la Sociedad, considerando la parte demandada que no debería haberse inadmitido el recurso y, la Sociedad, que la decisión de inadmisión del recurso de apelación debería de haber adoptado la forma de Auto, frente al que sólo cabe recurso de reforma, no de reposición. Mientras se está a la espera de conocer la resolución de los recursos de reposición frente a la Providencia de fecha 3 de noviembre de 2025 dictada por el Juzgado, al ser en todo caso firme la Sentencia, se ha presentado demanda de ejecución por importe de 738.301,63 euros de principal y 221.490,49 euros por intereses y costas sin perjuicio de ulterior liquidación.

Además, dentro de “Deudores varios” se encuentran registrados pagos anticipados relacionados con los trabajos relacionados con la obtención de la financiación que se detalla en la nota 1, por importe de 194 miles de euros al 31 diciembre 2025.

El epígrafe “Otros activos financieros”, tanto de los activos financieros no corrientes como de los corrientes incluye los depósitos de fianzas realizados en los correspondientes organismos públicos derivados de arrendamientos.

## 8.2 Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2025 los activos financieros clasificados por año de vencimiento se desglosan de la siguiente manera:

31 de diciembre de 2025	Activos financieros						
	2026	2027	2028	2029	2030	+ de 5 años	Total
Fianzas depositadas	0,00	32.650,00	33.455,60	43.929,50	30.161,00	54.649,00	194.845,10
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.729.901,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.729.901,16
Otros activos financieros a corto plazo	10.382,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.382,06
<b>Total</b>	<b>1.740.283,22</b>	<b>32.650,00</b>	<b>33.455,60</b>	<b>43.929,50</b>	<b>30.161,00</b>	<b>54.649,00</b>	<b>1.935.128,32</b>

El desglose a 31 de diciembre de 2024 era de la siguiente manera:

31 de diciembre de 2024	Activos financieros		
	2025	2026	Total
Fianzas depositadas	43.962,24	179.610,06	223.572,30
Inversiones en empresas del grupo c/p	50.782,04	0,00	50.782,04
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	995.959,20	0,00	995.959,20
<b>Total</b>	<b>1.090.703,48</b>	<b>179.610,06</b>	<b>1.270.313,54</b>

Movimiento provisiones por operaciones comerciales

El desglose de la provisión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 y es como sigue:

	Euros	Euros
	31/12/2025	31/12/2024
<b>Saldo inicial</b>	<b>-205.913,13</b>	<b>-181.334,00</b>
Provisión por deterioros de valor de cuentas a cobrar	-147.097,17	-39.196,03
Reversión provisiones por deterioros de valor de cuentas a cobrar	0,00	14.616,90
Aplicación del deterioro de valor de cuentas a cobrar contra clientes de dudoso de cobro	205.913,13	0,00
<b>Saldo final</b>	<b>-147.097,17</b>	<b>-205.913,13</b>

Además, durante el ejercicio 2025 se han registrado pérdidas incobrables por importe de 77.225,05 euros (4.529,63 euros en el ejercicio 2024).

**9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025:

	Euros	Euros
	31/12/2025	31/12/2024
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		
Tesorería	863.463,93	256.200,06
<b>Total</b>	<b>863.463,93</b>	<b>256.200,06</b>

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición, salvo 62.700,00 euros por obligaciones vinculadas a una de las financiaciones hipotecarias (mismo importe que a 31 de diciembre de 2024) y a 156.564,67 euros depositados en una cuenta garante de los requisitos de liquidez exigidos para operar en el sistema multilateral de negociación BME Growth de BME MTF Equity de Madrid con el proveedor de liquidez GVC Gaesco.

**10. Patrimonio neto**

**Capital escriturado**

El capital social de la Sociedad asciende a 19.249.660,00 euros, representado por 1.924.966 acciones/participaciones sociales, de 10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores. La totalidad de las acciones están admitidas a cotización en BME GROWTH.

Desde la constitución de la Sociedad se han producido las siguientes ampliaciones de capital:

## KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



FECHA AMPLIACION	Nº ACCIONES	VALOR NOMINAL €	PRIMA EMISIÓN €	CAPITAL SOCIAL ACUMULADO €
Capital Inicial	15.000	10	-	150.000,00
20/06/2019	49.500	10	-	645.000,00
28/11/2019	155.500	10	-	2.200.000,00
23/07/2020	191.400	10	0,5	4.114.000,00
24/11/2020	118.600	10	1,0	5.300.000,00
29/06/2021	170.001	10	2,0	7.000.010,00
09/12/2021	168.000	10	2,5	8.680.010,00
24/06/2022	374.755	10	3,5	12.427.560,00
12/12/2022	214.630	10	4,0	14.573.860,00
27/11/2023	339.734	10	4,5	17.971.200,00
22/11/2024	127.846	10	5,5	19.249.660,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.924.966</b>			<b>19.249.660,00</b>

Con fecha 29 de noviembre de 2024, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó una ampliación de capital por compensación de créditos con la emisión de 127.846 nuevas acciones de la misma y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 5,5 euros cada una de ellas. En total, en esa ampliación de capital se incrementó el capital social en 1.278.460 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 703.153 euros. Consecuentemente, a 31 de diciembre de 2024 el capital de la Sociedad ascendió a 19.249.660 euros representados por 1.924.966 acciones de valor nominal 10 euros cada una.

A 31 de diciembre de 2025, los accionistas que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son los siguientes:

A 31/12/2025	DIRECTA		INDIRECTA		TOTAL	
	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	82,36%	1.585.396	0,59%	11.381	82,95%	1.596.777
<b>Total</b>	<b>82,36%</b>	<b>1.585.396</b>	<b>0,59%</b>	<b>11.381</b>	<b>82,95%</b>	<b>1.596.777</b>

A 31/12/2024	DIRECTA		INDIRECTA		TOTAL	
	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	79,98%	1.539.517	0,66%	12.641	80,63%	1.552.158
<b>Total</b>	<b>79,98%</b>	<b>1.539.517</b>	<b>0,66%</b>	<b>12.641</b>	<b>80,63%</b>	<b>1.552.158</b>

### Prima de emisión

Los movimientos de la prima de emisión se detallan en el apartado anterior de capital social y en la siguiente tabla:

FECHA AMPLIACION	Nº ACCIONES	PRIMA EMISIÓN €	PRIMA €	PRIMA ACUMULADA €
Capital Inicial	15.000	0,0	0,00	0,00
20/06/2019	49.500	0,0	0,00	0,00
28/11/2019	155.000	0,0	0,00	0,00
23/07/2020	191.400	0,5	95.700,00	95.700,00
24/11/2020	118.600	1,0	118.600,00	214.300,00
29/06/2021	170.001	2,0	340.002,00	554.302,00
09/12/2021	168.000	2,5	420.000,00	974.302,00
24/06/2022	374.755	3,5	1.311.642,50	2.285.944,50
12/12/2022	214.630	4,0	858.520,00	3.144.464,50
27/11/2023	339.734	4,5	1.528.803,00	4.673.267,50
22/11/2024	127.846	5,5	703.153,00	5.376.420,50
<b>TOTAL</b>	<b>1.924.466</b>		<b>5.376.420,50</b>	<b>5.376.420,50</b>

### Reservas

Las reservas se componen de:

- Reserva legal:

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene constituido un importe de 21.820,86 euros como reserva legal (0 euros al 31 de diciembre de 2024).

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2025 esta reserva legal no está completamente constituida.

- Reservas voluntarias:

A 31 de diciembre de 2025 las reservas voluntarias se sitúan en un importe negativo de 600.341,36 euros (442.950 euros al cierre del ejercicio anterior). La variación de esta partida con respecto al ejercicio anterior se debe a tres ajustes procedentes de ejercicios anteriores.

### Acciones propias

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de junio de 2021 autorizó al Consejo de Administración la compra de autocartera.

El movimiento de las acciones propias correspondiente al ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

<b>A 31 de diciembre de 2025:</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>31/12/2025</b>
Acciones propias (euros)	317.511,33	-194.649,33	227.898,00	350.760,00
Número de acciones propias	19.021	8.682	-10.165	17.538

<b>A 31 de diciembre de 2024:</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>31/12/2024</b>
Acciones propias (euros)	230.731,00	222.109,83	-135.329,50	317.511,33
Número de acciones propias	16.049	17.775	-14.803	19.021

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y al cierre del ejercicio anterior, la Sociedad posee acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

<b>A 31 de diciembre 2025</b>	<b>Nº de acciones</b>	<b>Valor nominal (€)</b>	<b>Precio medio de adquisición (€)</b>	<b>Coste total de adquisición (€)</b>
Acciones propias	17.538	175.380,00	20	350.760,00

<b>A 31 de diciembre de 2024:</b>	<b>Nº de acciones</b>	<b>Valor nominal (€)</b>	<b>Precio medio de adquisición (€)</b>	<b>Coste total de adquisición (€)</b>
Acciones propias	19.021	190.210,00	16,69	317.511,33

### Distribución de dividendos y gestión del capital

Las SOCIMIs se encuentran reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones

mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

(i) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

(ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

(iii) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en dicha Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

La Sociedad tiene la obligación estatutaria de realizar distribución de dividendos dentro de lo establecido en la Ley de SOCIMIs y ha distribuido un importe de 196.391,00 euros en concepto de dividendos en mayo de 2025.

## 11. Pasivos financieros

### 11.1 Análisis por categorías

A 31 de diciembre de 2025 y al cierre del ejercicio anterior, los importes de pasivos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<b>PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	14.562.766,93	7.756.461,69	303.888,81	188.626,64	14.866.655,74	7.945.088,33
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>	14.562.766,93	7.756.461,69	303.888,81	188.626,64	14.866.655,74	7.945.088,33
Deudas con entidades de crédito	14.562.766,93	7.756.461,69	0,00	0,00	14.562.766,93	7.756.461,69
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	303.888,81	188.626,64	303.888,81	188.626,64
<b>PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES</b>	1.274.197,94	1.865.175,86	11.359.769,16	4.787.431,89	12.633.967,10	6.652.607,75
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>	1.274.197,94	1.865.175,86	11.359.769,16	4.787.431,89	12.633.967,10	6.652.607,75
Deudas con entidades de crédito	1.274.197,94	1.865.175,86	0,00	0,00	1.274.197,94	1.865.175,86
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	8.772.041,90	4.597.393,90	8.772.041,90	4.597.393,90
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	0,00	2.508.243,47	0,00	2.508.243,47	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0,00	0,00	79.483,79	75.797,27	79.483,79	75.797,27
Acreedores con empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	113.050,06	0,00	113.050,06
Anticipos	0,00	0,00	0,00	1.190,66	0,00	1.190,66
<b>TOTAL</b>	15.836.964,87	9.621.637,55	11.663.657,97	4.976.058,53	27.500.622,84	14.597.696,08

El epígrafe “Otros pasivos financieros” a largo plazo a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 recoge las fianzas y depósitos entregados por los inquilinos a la Sociedad a largo plazo.

En el epígrafe “Otros pasivos financieros” a corto plazo, se recogen 8.772.041,90 euros correspondientes al 80% del pago pendiente de la compraventa de las acciones de MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.” que vence el 15 de julio de 2026.

Además, bajo el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” se recogen deudas de terceros

directamente relacionadas con la operativa de la Sociedad.

En el epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” a corto plazo, se recogen al 31 de diciembre de 2025 exclusivamente saldos pendiente pago con MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A., procedentes, por un lado, de un saldo en cuenta corriente por importe de 951.500,00 euros y, por otro lado, como cuenta a pagar por importe de 1.556.743,47 euros en referencia con el mayor valor de la participación que ha registrado KTESIOS en MISTRAL, ver Notas 1 y 5 de esta memoria.

A 31 de diciembre de 2025 y al cierre del ejercicio anterior, las fianzas y los depósitos se desglosan de la siguiente manera:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Fianzas	Depósitos	Fianzas	Depósitos
<b>Saldo inicial</b>	<b>265.311,00</b>	<b>11.015,00</b>	<b>163.786,00</b>	<b>11.015,00</b>
Altas	6.524,41	21.038,40	120.110,00	14.800,00
Traspasos	-51.699,60	51.699,60	0,00	0,00
Bajas	0,00	0,00	18.585,00	14.800,00
<b>Saldo final</b>	<b>220.135,81</b>	<b>83.753,00</b>	<b>265.311,00</b>	<b>11.015,00</b>

## 11.2 Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, los importes de los pasivos financieros clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2025	Pasivos financieros						
	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	Años Posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	1.274.197,94	969.927,98	1.004.285,65	1.040.611,89	1.078.034,60	10.469.906,81	15.836.964,87
Otros pasivos financieros (deuda con Mistral)	8.772.041,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.772.041,90
Otros pasivos financieros	0,00	45.386,81	40.947,00	50.665,00	36.650,00	130.240,00	303.888,81
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.508.243,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.508.243,47
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	79.483,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.483,79
<b>Total</b>	<b>12.633.967,10</b>	<b>1.015.314,79</b>	<b>1.045.232,65</b>	<b>1.091.276,89</b>	<b>1.114.684,60</b>	<b>10.600.146,81</b>	<b>27.500.622,84</b>

A 31 de diciembre de 2024	Pasivos financieros						
	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	Años Posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	1.865.175,86	1.059.617,58	679.930,74	700.699,76	723.051,08	4.593.162,53	9.621.637,55
Otros pasivos financieros (préstamo privado)	4.464.949,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.464.949,42
Otros pasivos financieros	132.444,48	188.626,64	0,00	0,00	0,00	0,00	321.071,12
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	190.037,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	190.037,99
<b>Total</b>	<b>6.652.607,75</b>	<b>1.248.244,22</b>	<b>679.930,74</b>	<b>700.699,76</b>	<b>723.051,08</b>	<b>4.593.162,53</b>	<b>14.597.696,08</b>

## 11.3 Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2025 la financiación de la Sociedad era la siguiente:

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



Entidad	Fecha constitución	Fecha vencimiento	Tipo de interés anual	Importe financiado	Deuda pendiente a 31/12/2025	Corto plazo 31/12/2025	Largo Plazo 31/12/2025	Intereses devengados no pagados	Intereses pagados	Otros Gastos Financieros	Total Gasto Financiero Ejercicio
UNICAJA BANCO	01/04/2019	01/04/2034	Fijo (2,5%)	585.000,00	362.184,21	39.537,86	322.646,35	0,00	9.710,97	7.198,80	16.909,77
UNICAJA BANCO	21/06/2019	21/06/2034	Fijo (2,15%)	1.170.000,00	687.371,44	74.448,23	612.923,21	0,00	16.656,71	14.472,05	31.128,76
UNICAJA BANCO	30/09/2019	30/09/2034	Fijo (2,15%)	497.700,00	300.883,71	31.608,37	269.275,34	0,00	7.561,10	4.323,96	11.885,06
UNICAJA BANCO	28/01/2020	28/01/2035	Fijo (2%)	354.863,60	241.515,02	24.469,02	217.046,00	0,00	5.161,24	6.808,29	11.969,53
UNICAJA BANCO	30/06/2020	30/06/2035	Fijo (2%)	188.482,00	133.630,10	12.886,68	120.743,42	0,00	2.848,53	4.505,15	7.353,68
BANKINTER	05/03/2021	05/03/2036	EUR 12M +2%	355.000,00	279.998,66	22.098,96	257.899,70	0,00	13.796,03	-10.633,09	3.162,94
UNICAJA BANCO	30/12/2021	30/12/2036	Fijo (2,25%)	752.500,00	610.840,86	49.428,23	561.412,63	0,00	14.532,41	16.670,01	31.202,42
UNICAJA BANCO	22/02/2022	22/03/2037	Fijo (2,25%)	176.500,00	136.952,84	10.896,58	126.056,26	0,00	3.256,13	4.229,14	7.485,27
BANKINTER	27/06/2023	27/06/2026	EUR 12M +2%	1.200.000,00	400.000,00	400.000,00	0,00	0,00	27.525,06	0,00	27.525,06
BANKINTER	03/02/2023	03/02/2038	EUR 12M +2%	290.000,00	250.179,47	16.009,29	234.170,18	0,00	11.606,59	2.167,66	13.774,25
BANKINTER	03/02/2023	03/02/2031	EUR 12M +2%	64.900,00	44.787,54	7.619,49	37.168,05	0,00	2.020,57	421,95	2.442,52
UNICAJA BANCO	22/02/2023	22/03/2038	EUR 12M	1.065.000,00	970.112,88	58.597,69	911.515,19	0,00	54.535,88	36.059,12	90.595,00
UNICAJA BANCO	10/12/2019	10/12/2034	Fijo (1,885%)	1.750.000,00	579.412,41	66.930,58	512.481,83	0,00	13.887,20	933,76	14.820,96
UNICAJA BANCO	04/12/2020	04/12/2035	Fijo (1,6%)	1.500.000,00	706.972,29	65.662,88	641.309,41	0,00	12.785,27	364,21	13.149,48
UNICAJA BANCO	01/04/2021	01/04/2036	Fijo (2,15%)	820.800,00	584.166,99	52.995,12	531.171,87	0,00	8.980,86	141,58	9.122,44
BBVA	16/03/2023	16/03/2035	EUR 12M	1.468.673,54	1.095.681,59	101.053,73	994.627,86	0,00	47.653,80	736,46	48.390,26
DEUTSCHE BANK	26/03/2025	01/04/2040	EUR 12M +2%	9.500.000,00	8.452.274,86	239.955,23	8.212.319,63	0,00	277.361,28	13.182,88	290.544,16
IZILEND	26/06/2023	25/06/2023	Fijo (13,2%)	7.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.513,24	0,00	43.513,24
BANKINTER	13/05/2020	13/05/2025	EUR 12M	1.200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.799,23	36.000,00	37.799,23
BANKINTER	05/12/2022	29/03/2024	EUR 12M +2%	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.185,06	38,99	24.224,05
BANKINTER	05/12/2022	04/12/2025	EUR 12M +2%	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.179,75	61,63	9.241,38
				<b>30.639.419,14</b>	<b>15.836.964,87</b>	<b>1.274.197,94</b>	<b>14.562.766,93</b>	<b>0,00</b>	<b>608.556,91</b>	<b>137.682,55</b>	<b>746.239,46</b>

Al cierre del ejercicio anterior, la financiación era la siguiente:

Entidad	Fecha constitución	Fecha vencimiento	Tipo de interés anual	Importe financiado	Deuda a largo plazo		Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del ejercicio	Intereses pagados
					Principal	Principal			
UNICAJA BANCO	01/04/2019	01/04/2034	Fijo (2,5%)	585.000,00	362.184,21	38.549,31	0,00	10.736,28	9.791,54
UNICAJA BANCO	21/06/2019	21/06/2034	Fijo (2,15%)	1.170.000,00	727.285,77	77.050,89	0,00	20.850,01	17.951,54
UNICAJA BANCO	30/09/2019	30/09/2034	Fijo (2,15%)	497.700,00	328.575,13	33.725,38	0,00	9.247,20	8.287,40
UNICAJA BANCO	28/01/2020	28/01/2035	Fijo (2%)	354.863,60	241.515,02	23.978,24	0,00	6.891,27	5.609,77
UNICAJA BANCO	30/06/2020	30/06/2035	Fijo (2%)	188.482,00	133.630,10	12.628,23	0,00	3.915,16	3.101,73
BANKINTER	05/03/2021	05/03/2036	EUR 12M +2%	355.000,00	281.085,88	19.675,16	0,00	14.937,36	16.242,65
UNICAJA BANCO	30/12/2021	30/12/2036	Fijo (2,25%)	752.500,00	610.840,86	48.314,47	0,00	18.188,51	15.620,68
UNICAJA BANCO	22/02/2022	22/03/2037	Fijo (2,25%)	176.500,00	136.952,84	10.651,03	0,00	4.054,81	3.426,83
BANKINTER	05/12/2022	29/03/2024	EUR 12M +2%	500.000,00	0,00	500.000,00	2.519,75	16.459,24	16.459,24
BANKINTER	05/12/2022	04/12/2025	EUR 12M +2%	200.000,00	0,00	200.000,00	0,00	6.090,25	6.090,25
BANKINTER	27/06/2023	27/06/2026	EUR 12M +2%	1.200.000,00	400.000,00	400.000,00	0,00	36.382,19	36.382,19
BANKINTER	03/02/2023	03/02/2038	EUR 12M +2%	290.000,00	251.151,29	14.162,59	0,00	13.989,24	13.557,05
BANKINTER	03/02/2023	03/02/2031	EUR 12M +2%	64.900,00	44.851,52	7.555,51	4,71	2.945,87	2.793,46
UNICAJA BANCO	22/02/2023	22/03/2038	EUR 12M	1.065.000,00	973.873,08	51.021,44	0,00	70.389,75	65.697,93
UNICAJA BANCO	10/12/2019	10/12/2034	Fijo (1,885%)	1.750.000,00	784.898,18	79.177,85	0,00	19.169,77	19.169,77
UNICAJA BANCO	04/12/2020	04/12/2035	Fijo (1,6%)	1.500.000,00	752.350,97	134.113,13	0,00	16.034,41	16.034,41
UNICAJA BANCO	01/04/2021	01/04/2036	Fijo (2,15%)	820.800,00	664.155,41	59.430,94	0,00	10.413,62	10.413,62
BANKINTER	13/05/2020	13/05/2025	EUR 12M	1.200.000,00	0,00	126.360,71	0,00	16.552,01	16.552,01
BBVA	16/03/2023	16/03/2035	EUR 12M	1.468.673,54	1.147.449,05	95.418,28	0,00	65.732,74	65.732,74
				<b>14.139.419,14</b>	<b>7.840.799,31</b>	<b>1.931.813,16</b>	<b>2.524,46</b>	<b>362.979,69</b>	<b>348.914,81</b>

El importe total registrado a 31 de diciembre de 2025 coincide con el valor nominal de los préstamos a excepción del préstamo otorgado por la entidad Deutsche Bank que tiene gastos relacionados con la obtención de dicha financiación por importe de 639.128,36 euros a largo plazo y 48.337,22 euros a corto plazo minorando la deuda por el efecto del coste amortizado y que se seguirán imputando en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con la vida del préstamo.

Con fecha 26 de marzo de 2025 la Sociedad suscribió un préstamo con la entidad financiera Deutsche Bank, S.A.E. con garantía hipotecaria por importe de 9.500.000,00 euros con un interés variable nominal igual a Euribor 12 meses + el 2%. La fecha de vencimiento del préstamo es el 1 de abril de 2040. Los inmuebles que sirvieron de garantía para la garantía del préstamo fueron tasados en su conjunto en 19.170.234,12 euros y se encuentran actualmente arrendados. No se han pagado intereses durante los 6 primeros meses del 2025, ya que el préstamo se ha comenzado a amortizar el 1 de julio de 2025. El préstamo se reembolsará mediante el pago en 15 años de 60 cuotas trimestrales.

El préstamo fue destinado a (i) cancelar el crédito concedido por Glencar Investments XXI Designated Activity Company por importe de 7.000.000, 00 de euros formalizado el 26 de junio de 2023 y que en el momento de su cancelación tenía un saldo pendiente de amortizar de 4.516.663,05 euros, garantizado mediante hipoteca sobre los Inmuebles otorgada mediante escritura autorizada en Madrid por el notario don Pedro-José Bartolomé Fuentes el 26 de junio de 2023, y (ii) a financiar necesidades de liquidez de la Sociedad y (iii) a pagar las comisiones y gastos derivados de la formalización de este préstamo y de las hipotecas otorgadas en su garantía.

Asimismo, en este contrato de financiación se establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de la Sociedad. Dichos covenants son los siguientes:

- El Ratio Loan To Value (Ratio LTV) del conjunto de los Inmuebles hipotecados en virtud de la presente escritura no se sitúe por encima del 50%.
- Obligación de mantener abierta en el Banco una cuenta y a dotarla en la fecha de firma y a mantenerla dotada hasta la total cancelación del Préstamo, por un importe mínimo equivalente a dos cuotas de amortización e intereses ordinarios (calculados al tipo de interés ordinario vigente en cada momento), destinada a cubrir el potencial impago de las deudas vencidas que se deriven del presente Préstamo.
- Se deberá cumplir en todo momento durante la vigencia del Préstamo, un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda superior a 1,25 veces, entendido como el cociente entre los Ingresos Netos de las Rentas Anuales y el Servicio de la Deuda.

A 31 de diciembre de 2025, a juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor y la previsión es que sean cumplidos en los próximos 12 meses.

#### **11.4 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

##### **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese en sus obligaciones contractuales de pago con la misma.

Con relación a sus clientes, es política de la Sociedad solicitar una renta mensual como fianza, así como contratar seguros que cubran el posible riesgo de impago con alguno de los inquilinos. El 91,14 % de los contratos de arrendamiento vigentes a 31 de diciembre de 2025 (94,18% al cierre del ejercicio anterior) tenían cubierto el riesgo de impago mediante una póliza de seguro de impago, cuyas condiciones son principalmente que la sociedad aseguradora se hace cargo de los gastos de reclamación y de la reclamación judicial, si a ella se llegase, y asegura el cobro de hasta 12 pagos de la renta asegurada con un primer mes de franquicia.

La tasa de mora a 31 de diciembre de 2025 ascendía a 7,9%, 8,2% a 31 de diciembre de 2024.

No obstante, los contratos de alquiler cuentan con un seguro de impago de rentas que cubre 12 meses de rentas, los costes de desahucio (con un máximo de 3.000 euros) y hasta 3.000 euros por vandalización. La Sociedad ha ampliado la cobertura del seguro de impago a 36 meses para el ejercicio 2025.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería en entidades financieras de reconocido prestigio.

##### **Riesgo de liquidez**

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 10.041.237 euros (5.163.988 euros al 31 de diciembre de 2024), debido principalmente al importe pendiente de pago por importe de 8.772.042 euros registrados en el epígrafe "otros pasivos financieros a corto plazo" que se corresponde con el 80% pendiente de pago a los antiguos accionistas de MISTRAL

La Sociedad se encuentra en negociaciones avanzadas con diferentes entidades para obtener una financiación a largo plazo que le permita continuar con sus planes de crecimiento y poder hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo, siendo los administradores optimistas en que esta se obtendrá en el plazo necesario (ver nota 2.d).

##### **Riesgo de tipo de interés**

La Sociedad intenta mitigar el riesgo de tipo de interés contratando financiaciones a tipo fijo. Si bien, la financiación obtenida del Deutsche Bank es a tipo variable, ya que el tipo de interés fijo hubiera sido bastante más costoso para la Sociedad en el momento actual. Los administradores monitorizan las variaciones de los tipos de interés variable para poder anticiparse a posibles subidas que impacten a la Sociedad.

**Riesgo de tipo de cambio**

La Sociedad está expuesta ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en euro, que es su moneda funcional y de presentación.

**Riesgo fiscal**

Tal y como se menciona en la Nota 2, la Sociedad se acogió durante el ejercicio 2019 al régimen fiscal especial de SOCIMI. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIS, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, a distribuir el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que los socios no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIS. Sin embargo, esta distribución de resultados, en consonancia con lo requerido por la Ley de SOCIMIS, es política de la Sociedad a tal punto que está incluido en los Estatutos Sociales.

A juicio de los administradores, la Sociedad tiene mitigados los riesgos de no cumplimiento para tributación en el régimen especial de SOCIMIS hasta niveles aceptables.

**11.5 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, el detalle del epígrafe del balance de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” es:

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Acreedores varios	79.483,79	75.797,27
Acreedores empresas de grupo y asociadas (Nota 14.5)	0,00	113.050,06
Anticipos de clientes	0,00	1.190,66
<b>Total</b>	<b>79.483,79</b>	<b>190.037,99</b>

Según la norma de registro y valoración (NRV) 9ª del Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007, las deudas con las Administraciones Públicas no se consideran instrumentos financieros quedando únicamente reflejados en el apartado fiscal de la memoria (Nota 13).

## 12. Ingresos y gastos

### 12.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad es la siguiente:

	2025	2024
<b>Prestaciones de servicios</b>		
Ingresos por rentas	2.818.065,63	2.809.517,65
Ingresos por repercusión de gastos relacionados con el contrato de arrendamiento	218.393,59	376.518,96
<b>Total</b>	<b>3.036.459,22</b>	<b>3.186.036,61</b>

La totalidad de la cifra de ingresos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 ha sido realizada en territorio nacional.

### 12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	2025	2024
Gastos de explotación de inmuebles	286.698,77	269.883,80
Servicios de profesionales independientes	1.259.057,59	1.440.522,05
Primas de seguros	200.834,78	155.227,38
Servicios bancarios	6.168,54	10.485,43
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	50.850,80	0,00
Cuotas de comunidades de propietarios	342.353,23	306.849,24
Otros gastos	158.335,16	75.044,94
Tributos	199.906,25	165.214,07
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	224.322,22	29.109,14
<b>Total</b>	<b>2.728.527,34</b>	<b>2.452.336,05</b>

El epígrafe "Gastos de explotación de inmuebles" incluye los gastos de reparaciones, mantenimiento y los relacionados con los suministros de los inmuebles.

En el epígrafe "Servicios profesionales independientes" por el importe de 1.259.057,59 euros correspondientes al ejercicio 2025 se incluyen principalmente los honorarios relacionados con los contratos de gestión firmados con RKS AM por importe de 634.593,52 euros sin IVA, 845.247,24 euros IVA incluido (756.410 euros sin IVA en el ejercicio 2024). Los contratos están descritos en la nota 1

Bajo el epígrafe "Primas de seguros" se incluyen principalmente las primas de los seguros de hogar por importe de 66.639,42 euros durante el ejercicio 2025 y 58.060,00,00 euros durante el ejercicio anterior, así como las pólizas de seguro de impago de rentas por importe de 123.406,29 euros durante este ejercicio 2025 y 97.167,00 euros correspondientes al ejercicio anterior.

Se incluyen en el epígrafe "Otros gastos" los relacionados con comunicación, gastos de viajes y similar.

En el epígrafe "Tributos" se incluyen los importes de Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal por servicios de auditoría de cuentas anuales de la Sociedad han ascendido a 26.000 euros (37.000 euros el ejercicio anterior) y por la auditoría de las cuentas anuales consolidadas ha ascendido a 20.000 euros. Los honorarios referentes a la revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados al 30 de junio de 2025 ascendieron a 41.500 euros, (17.850 euros por la revisión limitada de los estados financieros intermedios individuales a 30 de junio de 2024).

Por otros conceptos distintos a la auditoría de cuentas anuales no se ha devengado ningún importe durante el ejercicio 2025 (7.000 euros en el ejercicio 2024).

### 12.3 Gastos de personal

La Sociedad no tiene personal contratado a su cargo ya que utiliza servicios externos para la gestión de la

Sociedad, para el departamento administrativo y para la gestión del arrendamiento de los inmuebles.

#### 12.4 Ingresos financieros

Los ingresos financieros en el ejercicio 2025 incluyen principalmente 81.136,95 euros procedentes de las operaciones con acciones propias.

#### 12.5 Gastos financieros

Durante el ejercicio 2025 se han devengado 746.239,46 euros por gastos financieros en la Sociedad (1.747.861 euros en 2024), de los que 608.556,91 euros pertenecen a los gastos devengados por los préstamos y pólizas bancarias (362.980 euros en 2024) y 137.682,55 euros por concepto de otros gastos financieros referentes al coste amortizado (19.002 euros en 2024). (Nota 13.1).

#### 12.6 Otros resultados

Dentro de otros resultados del ejercicio 2024 se encontraba registrado el beneficio procedente la combinación de negocios con la sociedad QPQ que se explica en la nota 14.1. El resultado fue de 1.521.625 euros.

### 13. Situación fiscal

#### 13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos relativos a pasivos fiscales con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2025 y de 2024 es el siguiente:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora/acreedora retenciones practicadas	1.874,90	12.101,31	2.489,47	18.937,89
Hacienda Pública acreedora por IVA	0,00	790,54	0,00	1.061,16
<b>Total</b>	<b>1.874,90</b>	<b>12.891,85</b>	<b>2.489,47</b>	<b>19.999,05</b>

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

#### 13.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

De acuerdo con la Ley de SOCIMIS, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible.

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 de la Sociedad correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

	2025	2024
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>52.322,55</b>	<b>218.211,86</b>
<b>Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Diferencias permanentes</b>	<b>98.536,60</b>	<b>-1.330.857,64</b>
Aumentos	98.536,60	0,00
Disminuciones	0,00	1.330.857,64
<b>Diferencias temporarias</b>	<b>0,00</b>	<b>744.864,03</b>
Aumentos	0,00	744.864,03
Disminuciones	0,00	0,00
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>150.859,15</b>	<b>-367.781,75</b>

#### 13.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las presentaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o hayan transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene abiertos a inspección

todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.

#### **13.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021**

La información requerida por el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs se detalla a continuación:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

No es de aplicación.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad distribuyó el 90% del resultado del ejercicio 2024 repartiendo 196.390,67 euros en concepto de dividendos. El pago se realizó en mayo de 2025 y su gravamen fue del 0%.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, 15%, del 19% o al tipo general.

La Sociedad distribuyó el 10% del resultado del ejercicio 2024 dotando 21.821,19 euros en concepto reserva legal.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 26 de marzo de 2025.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

Ver Anexo I.

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

Todas las inversiones inmobiliarias registradas por la Sociedad se encuentran dentro de este apartado. Ver Anexo I.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

#### **14. Otra información**

##### **14.1 Impacto de la fusión por absorción de QPQ**

Con fecha 3 de julio de 2024, la Sociedad llevó a cabo la fusión por absorción de QPQ, asumiendo el traspaso

## KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



en bloque por sucesión universal de la totalidad de los activos y pasivos de la sociedad absorbida a excepción de sus fondos propios.

En términos contables, la fusión fue registrada aplicando los criterios establecidos en la Norma de Registro y Valoración (NRV) 19ª del Plan General de Contabilidad, relativa a combinaciones de negocios.

### 14.1.1. Introducción y Justificación de la Operación

En fecha 3 de julio de 2024, KTESIOS. ("la absorbente") llevó a cabo la fusión por absorción de QPQ. (en adelante, "la absorbida"), en virtud del acuerdo adoptado por sus respectivos órganos de administración y conforme a lo previsto en los artículos 22 y siguientes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (LME).

La fusión responde a una estrategia de optimización operativa y consolidación empresarial, con el objetivo de:

- Simplificar la estructura societaria del grupo y mejorar la eficiencia en la gestión de activos inmobiliarios.
- Aprovechar sinergias operativas y financieras entre ambas entidades. Unificar la cartera de inversiones inmobiliarias, optimizando la rentabilidad de los activos y la estrategia de arrendamientos.

### 14.1.2. Estructura Jurídica y Contable de la Fusión

La fusión siguió el procedimiento de fusión por absorción, en el que KTESIOS absorbió a QPQ transmitiendo en bloque su patrimonio y extinguiendo sin liquidación la sociedad absorbida.

La fusión por absorción de QPQ ha supuesto una reestructuración clave en la estrategia corporativa de KTESIOS, permitiendo la consolidación de activos, la simplificación de la estructura societaria y la optimización de recursos operativos y financieros.

Conforme a lo establecido en el artículo 36 de la LME, la operación se llevó a cabo con efectos contables desde el 1 de enero de 2024, fecha en la que la sociedad absorbente asumió todos los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida.

La operación fue contabilizada de acuerdo con lo dispuesto en la Norma de Registro y Valoración (NRV) 19ª del Plan General de Contabilidad (PGC), considerando la naturaleza jurídica de la operación y el régimen contable de combinaciones de negocios (ver nota 4). Esta fue considerada como una operación con terceros y por tanto se le aplicó lo dispuesto en la NRV 19ª de "Combinaciones de negocio" atendiendo a que si bien las acciones de la sociedad absorbida, fueron adquiridas principalmente el 29 de junio de 2023, y la fusión se produjo el 5 de julio de 2024, la intención de los Administradores de la Sociedad, en todo momento fue la de fusionar ambas sociedades y no se -hizo inmediatamente después de la compra por razones operativas y logísticas si bien hubo varios intentos de fusionarlas con anterioridad.

A la fecha de la fusión, los activos y pasivos de QPQ incorporados al balance de KTESIOS, de acuerdo con la siguiente estructura contable fueron los siguientes:

ACTIVO	31/12/2024	PASIVO	31/12/2024
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>17.663.689</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4.131.364</b>
Inversiones inmobiliarias	17.587.094	Deudas a largo plazo	4.131.364
Inversiones financieras a largo plazo	76.595		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.054.293</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>474.211</b>
Existencias	21.900	Deudas a corto plazo	365.498
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	77.804	Acreedores	108.713
Inversiones en empresas del grupo c/p	1.851.726		
Inversiones financieras a corto plazo	17.744		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	85.119		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>19.717.982</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>4.605.575</b>

La diferencia entre los activos y pasivos asumidos incorporados a la Sociedad que se mostraban en el balance anterior y la baja de la participación que la Sociedad mantenía en QPQ por valor de 13.590.781 euros ascendió a 1.521.626 euros y fue registrado como ingreso extraordinario en la cuenta de pérdidas y ganancias de KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en el epígrafe de otros resultados. Esta diferencia se debe

a que el valor contable neto de los activos y pasivos transferidos es superior a la contraprestación otorgada en la fusión, lo que, conforme a la NRV 19ª del PGC, se reconoce directamente en la cuenta de resultados.

Hay que hacer una apreciación especial sobre la incorporación de los activos inmobiliarios previamente titularidad de la sociedad absorbida.

A efectos contables, el balance de QPQ, reflejaba un valor neto contable de 13.235.951 euros en concepto de inversiones inmobiliarias. No obstante, conforme a la NRV 19ª del PGC, se tomó como referencia la última tasación independiente realizada por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. con fecha 31 de diciembre de 2023, la cual estableció un valor de mercado de 17.587.094 euros para el conjunto de activos inmobiliarios de la sociedad absorbida.

En este sentido, la incorporación de los activos se realizó a valor de mercado actualizado, alineándose con los principios contables y la política de gestión de activos de KTESIOS. Este criterio es consistente con la práctica habitual en el sector inmobiliario y garantiza que los estados financieros reflejen una imagen fiel del valor económico de la cartera de inversiones inmobiliarias tras la fusión.

Con esta integración, la cartera de inversiones inmobiliarias de KTESIOS fortaleció la posición de la sociedad en el sector inmobiliario alineándose con las mejores prácticas en la gestión de activos bajo el régimen de SOCIMI.

La fusión se acogió al régimen fiscal especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, conforme a lo previsto en los artículos 76 y siguientes de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (LIS).

En virtud de este régimen, la fusión se realizó en régimen de neutralidad fiscal, sin generar efectos impositivos inmediatos, ya que:

- No se generó una renta imponible derivada de la transmisión de activos y pasivos.
- Se respetaron los valores fiscales previos de los elementos patrimoniales transferidos.
- No se generaron pasivos fiscales latentes adicionales.

#### **14.2 Información sobre el cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital**

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, los administradores deben comunicar cualquier situación de conflicto, directo e indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se firmaron varios contratos con proveedores esenciales (Nota 2) en los que podrían darse estas situaciones de conflictos, hecho puesto de manifiesto en los propios contratos para tratar y vigilar durante la vigencia de estos con especial escrupulosidad. Estos contratos se han mantenido vigentes, incluso con alguna modificación, durante el ejercicio 2025.

Se hace constar:

- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene con Ktesios el Contrato de gestión integral (Nota 2); teniendo D. Henry Noel Gallego Grajales una participación del 100% en RKS Asset Management, S.L.U. y siendo su administrador único;
- Que D. Henry Noel Gallego Grajales tiene control efectivo de los votos de RKS Real Estate Société en Commandite Sp ciale, que es el mayor accionista de la Sociedad con el 82,36% de las acciones (Nota 11);
- Que la actividad de RKS Real Estate Société en Commandite Sp ciale, aunque tiene similar estrategia de inversión, es complementaria a la actividad de Ktesios;
- Que D. Henry Noel Gallego Grajales, como persona física, tiene una participación en Ktesios del 0,5912%.
- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene suscrito con RKS Real Estate Société en Commandite Sp ciale también un contrato de prestación de servicios fundamentalmente en el ámbito inmobiliario; y también un contrato de prestación de servicios de gestión inmobiliaria.

- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene una participación en Ktesios del 4, 2484%.

#### 14.3 Retribución y otras prestaciones a los administradores y alta dirección

Durante el ejercicio 2025, se han devengado 73.853,96 euros de los administradores que son los considerados como alta dirección, incluyendo la remuneración del Consejero Delegado. A 31 de diciembre de 2025, están pendiente de pago 12.609,21 euros. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, se devengaron 99.230 euros, incluyendo la remuneración del Consejero Delegado. A 31 de diciembre de 2024, estaban pendientes de pago 70.702 euros.

Además de los importes recibidos indirectamente por la prestación de servicios realizados por RKS AM (Nota 1), donde D. Henry Noel Gallego Grajales ostenta una participación mayoritaria.

La Sociedad no tiene concedidos préstamos ni anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido compromiso alguno frente a los administradores en materia de pensiones y seguros de vida o responsabilidad.

De la misma forma, no han existido contratos entre la Sociedad y sus administradores por operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se hayan realizado en condiciones normales.

A 31 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por 2 hombres y 1 mujer.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no cuenta con empleados, ni ha contado durante ningún momento desde su constitución.

#### 14.4 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos.

Al 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no tenía otorgados avales bancarios.

#### 14.5 Operaciones con partes vinculadas

El detalle de las operaciones con partes vinculadas durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Servicios prestados	708.447,48	855.639,94
- RKS Asset Management, S.L.U. (Sin IVA)	634.593,52	756.410,06
- Miembros Consejo de Administración	73.853,96	99.229,88
Intereses cargados		
Intereses de deuda con empresas del grupo	0,00	-131.803,67
Dividendos pagados		
- RKS Asset Management, S.L.U. (Sin IVA)	7.939,29	0,00

D. Henry Noel Gallego Grajales, presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado, ha recibido contraprestación por sus labores (nota 14.3).

Los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Cientes con empresas del grupo - RKS Asset Management, S.L.U.	612.786,13 612.786,13	0,00 0,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo - Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi, S.A.	2.508.243,47 2.508.243,47	0,00 0,00
Acreeedores con empresas del grupo - RKS Asset Management, S.L.U. -D. Henry Noel Gallego Grajales	0,00 0,00 0,00	113.050,06 42.348,07 70.701,99

En el epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” a corto plazo, se recogen al 31 de diciembre de 2025 exclusivamente saldos pendiente pago con MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A., procedentes, por un lado, de un saldo en cuenta corriente por importe de 951.500,00 euros y, por otro lado, como cuenta a pagar por importe de 1.556.743,47 euros en referencia con el mayor valor de la participación que ha registrado KTESIOS en MISTRAL, ver Notas 1 y 5 de esta memoria.

**14.6 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio**

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores (días)	16	10
Ratio de operaciones pagadas (días)	14	13
Ratio de operaciones pendientes de pago (días)	100	4
Total pagos realizados (euros)	1.304.516,96	614.613,59
Total pagos pendientes (euros)	20.726,44	227.764,58
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal (euros)	1.299.341,16	612.266,85
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	5.804	3.576
Número de facturas pagadas	5.964	3.588
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%	100%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	97%	100%

**14.7 Hechos posteriores**

La Sociedad firmó un contrato de arras el 28 de noviembre de 2025 para la venta de un inmueble. La escritura pública de compraventa del inmueble fue elevada a público el 26 de enero de 2026. Esta vivienda unifamiliar adosada, con garaje y trastero localizada en Moncada fue vendida por un precio de 305.000,00 euros y se obtuvo un beneficio procedente de su enajenación por importe de 190.141,63 euros.

Con fecha 18 de diciembre de 2025 se formalizó la venta en escritura pública del Edificio de Alicante por un precio final de 4.400.000,00 euros. La liquidación final de la totalidad de los gastos e ingresos asociados a su titularidad, explotación y gestión de este inmueble para el periodo comprendido entre el 1 de julio del 2025 y el momento de su venta ascendió a 153.953,25 euros. Con fecha 23 de enero de 2026 se ha pagado a los antiguos accionistas de MISTRAL en concepto de retribución variable 4.553.953,25 euros, quedando la obligación de pago de la retribución variable por parte de la Sociedad completamente extinguida. KTESIOS y MISTRAL han formalizado un acuerdo con fecha 31 de diciembre de 2025 por el que MISTRAL se hace cargo de esta retribución variable a KTESIOS (Ver nota 5).

Además, en la reunión del 18 de julio de 2025 del Consejo de Administración de la Sociedad se aprobó seguir trabajando en dos alternativas de refinanciación con dos entidades de reconocido prestigio con el

objetivo de consolidar el crecimiento de la Sociedad.. La Sociedad ha firmado una oferta vinculante para un bridge loan de una duración de 18 meses y un importe de 14 millones de euros, que espera cerrar a finales del mes de marzo de 2026. Adicionalmente, la Sociedad está negociando una financiación a 15 años por un importe 16 millones de euros.

La Sociedad ha parado el proceso de migración de BME GROWTH – MTF EQUITY a PORTFOLIO STOCK EXCHANGE durante el ejercicio 2026.

**Anexo I:**

**Listado de inmuebles propiedad de Ktesios, en atención a las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021**

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	FR	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
1	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9865	VIVIENDA	29/03/2022
2	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9867	VIVIENDA	29/03/2022
3	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9868	VIVIENDA	29/03/2022
4	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9869	VIVIENDA	29/03/2022
5	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9870	VIVIENDA	29/03/2022
6	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9871	VIVIENDA	29/03/2022
7	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9872	VIVIENDA	29/03/2022
8	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9873	VIVIENDA	29/03/2022
9	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9875	VIVIENDA	29/03/2022
10	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9876	VIVIENDA	29/03/2022
11	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9877	VIVIENDA	29/03/2022
12	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9878	VIVIENDA	29/03/2022
13	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9879	VIVIENDA	29/03/2022
14	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9881	VIVIENDA	29/03/2022
15	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9882	VIVIENDA	29/03/2022
16	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9883	VIVIENDA	29/03/2022
17	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9884	VIVIENDA	29/03/2022
18	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9885	VIVIENDA	29/03/2022
19	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9886	VIVIENDA	29/03/2022
20	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9887	VIVIENDA	29/03/2022
21	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9888	VIVIENDA	29/03/2022
22	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9889	VIVIENDA	29/03/2022
23	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9890	VIVIENDA	29/03/2022
24	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9891	VIVIENDA	29/03/2022
25	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9893	VIVIENDA	29/03/2022
26	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9894	VIVIENDA	29/03/2022
27	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9896	VIVIENDA	29/03/2022
28	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9898	VIVIENDA	29/03/2022
29	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9899	VIVIENDA	29/03/2022
30	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9900	VIVIENDA	29/03/2022
31	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9901	VIVIENDA	29/03/2022
32	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9902	VIVIENDA	29/03/2022
33	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9903	VIVIENDA	29/03/2022
34	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9904	VIVIENDA	29/03/2022
35	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9905	VIVIENDA	29/03/2022
36	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9906	VIVIENDA	29/03/2022
37	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9907	VIVIENDA	29/03/2022
38	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9908	VIVIENDA	29/03/2022
39	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9909	VIVIENDA	29/03/2022
40	C/ 220 G1	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19582	VIVIENDA	02/03/2022
41	C/ JAEN	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19583	VIVIENDA	02/03/2022
42	C/ JAEN	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19584	VIVIENDA	02/03/2022
43	C/ JAEN	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19585	VIVIENDA	02/03/2022
44	C/ JAEN	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19586	VIVIENDA	02/03/2022
45	C/ JAEN	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19587	VIVIENDA	02/03/2022
46	C/ JAEN	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19589	VIVIENDA	02/03/2022
47	C/ MALAGA 18	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19595	VIVIENDA	02/03/2022
48	C/ MALAGA 22	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19593	VIVIENDA	02/03/2022
49	C/ MALAGA 24	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19592	VIVIENDA	02/03/2022
50	C/ MALAGA 26	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19591	VIVIENDA	02/03/2022
51	C/ MALAGA 28	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19590	VIVIENDA	02/03/2022
52	C/ 220, 1G	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19596	GARAJE	02/03/2022
53	C/ 220, 1G	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19597	GARAJE	02/03/2022
54	C/ 220, 1G	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19598	GARAJE	02/03/2022
55	C/ 220, 1G	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19599	GARAJE	02/03/2022
56	C/ 220, 1G	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19600	GARAJE	02/03/2022
57	C/ 220, 1G	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19601	GARAJE	02/03/2022
58	C/ 220, 1G	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19602	GARAJE	02/03/2022
59	C/ 220, 1G	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19603	GARAJE	02/03/2022
60	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52308	GARAJE Y TRASTERO	01/04/2019
61	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52311	GARAJE	01/04/2019
62	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52312	GARAJE	01/04/2019
63	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52315	GARAJE	01/04/2019
64	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52318	GARAJE Y TRASTERO	01/04/2019
65	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52320	TRASTERO	01/04/2019
66	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52321	TRASTERO	01/04/2019
67	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52322	TRASTERO	01/04/2019
68	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52325	VIVIENDA	01/04/2019
69	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52327	VIVIENDA	01/04/2019

# KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	FR	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
70 C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52330	VIVIENDA	01/04/2019
71 C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47202	VIVIENDA	01/04/2019
72 C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47196	VIVIENDA	01/04/2019
73 C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47197	VIVIENDA	04/01/2019
74 C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47199	VIVIENDA	01/04/2019
75 C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47195	Local	01/04/2019
76 C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47203	VIVIENDA	01/04/2019
77 C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47201	VIVIENDA	01/04/2019
78 C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47194	VIVIENDA	01/04/2019
79 C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47198	VIVIENDA	01/04/2019
80 C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47200	VIVIENDA	01/04/2019
81 C/ CLAVEL 14-16	CAZALEGAS (TOLEDO)	TOLEDO	6355	VIVIENDA	21/06/2019
82 C/ CLAVEL 14-16	CAZALEGAS (TOLEDO)	TOLEDO	6358	VIVIENDA	21/06/2019
83 C/ CLAVEL 23	CAZALEGAS (TOLEDO)	TOLEDO	6329	VIVIENDA	21/06/2019
84 C/ CLAVEL 23	CAZALEGAS (TOLEDO)	TOLEDO	6333	VIVIENDA	21/06/2019
85 C/ CLAVEL 23	CAZALEGAS (TOLEDO)	TOLEDO	6346	VIVIENDA	21/06/2019
86 C/ CASTILLA LA MANCHA 69	TEMBLEQUE (TOLEDO)	TOLEDO	21530	VIVIENDA	21/06/2019
87 C/ CASTILLA LA MANCHA 73	TEMBLEQUE (TOLEDO)	TOLEDO	21532	VIVIENDA	21/06/2019
88 C/ MIGUEL DELIBES 12	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3426	VIVIENDA	21/06/2019
89 C/ MIGUEL DELIBES 16	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3428	VIVIENDA	21/06/2019
90 C/ MIGUEL DELIBES nº 20	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3430	VIVIENDA	21/06/2019
91 C/ MIGUEL DELIBES 19	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3436	VIVIENDA	21/06/2019
92 C/ GARCILASO DE LA VEGA 2	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3442	VIVIENDA	21/06/2019
93 C/ GARCILASO DE LA VEGA 4	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3443	VIVIENDA	21/06/2019
94 C/ GARCILASO DE LA VEGA 6	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3444	VIVIENDA	21/06/2019
95 C/ GARCILASO DE LA VEGA 8	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3445	VIVIENDA	21/06/2019
96 C/ GARCILASO DE LA VEGA , Nº 10	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3446	VIVIENDA	21/06/2019
97 C/ GARCILASO DE LA VEGA Nº 12	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3447	VIVIENDA	21/06/2019
98 C/ GARCILASO DE LA VEGA 14	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3448	VIVIENDA	21/06/2019
99 C/ EMIGRANTE, 2	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18026	VIVIENDA	21/06/2019
100 C/ EMIGRANTE, 2	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18027	VIVIENDA	21/06/2019
101 C/ EMIGRANTE, 2	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18030	VIVIENDA	21/06/2019
102 C/ EMIGRANTE, 2	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18031	VIVIENDA	21/06/2019
103 C/ EMIGRANTE, 2	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18035	VIVIENDA	21/06/2019
104 C/ FERROCARRIL, 1	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18006	VIVIENDA	21/06/2019
105 C/ FERROCARRIL, 1	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18007	VIVIENDA	21/06/2019
106 C/ FERROCARRIL, 1	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18013	VIVIENDA	21/06/2019
107 C/ FERROCARRIL, 1	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18002	VIVIENDA	21/06/2019
108 C/ FERROCARRIL, 1	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18003	VIVIENDA	21/06/2019
109 C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19979	VIVIENDA	21/06/2019
110 C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19981	VIVIENDA	21/06/2019
111 C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19982	VIVIENDA	21/06/2019
112 C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19983	VIVIENDA	21/06/2019
113 C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19984	VIVIENDA	21/06/2019
114 C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19985	VIVIENDA	21/06/2019
115 C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19986	VIVIENDA	21/06/2019
116 C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19987	VIVIENDA	21/06/2019
117 C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19989	VIVIENDA	21/06/2019
118 C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19990	VIVIENDA	21/06/2019
119 C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19991	VIVIENDA	21/06/2019
120 C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19992	VIVIENDA	21/06/2019
121 C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19993	VIVIENDA	21/06/2019
122 C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19994	VIVIENDA	21/06/2019
123 C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19995	VIVIENDA	21/06/2019
124 C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19997	VIVIENDA	21/06/2019
125 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19955	GARAJE	21/06/2019
126 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19956	GARAJE	21/06/2019
127 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19958	GARAJE	21/06/2019
128 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19959	GARAJE	21/06/2019
129 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19960	GARAJE	21/06/2019
130 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19961	GARAJE	21/06/2019
131 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19962	GARAJE	21/06/2019
132 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19964	GARAJE	21/06/2019
133 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19965	GARAJE	21/06/2019
134 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19966	GARAJE	21/06/2019
135 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19967	GARAJE	21/06/2019
136 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19968	GARAJE	21/06/2019
137 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19969	GARAJE	21/06/2019
138 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19970	GARAJE	21/06/2019
139 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19972	GARAJE	21/06/2019
140 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19973	GARAJE	21/06/2019
141 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19974	GARAJE	21/06/2019
142 C/ FERROCARRIL, Nº 1	MALAGON ( CIUDAD REAL )	CIUDAD REAL	18012	VIVIENDA	21/06/2019

# KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	FR	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
143 C/ FERROCARRIL, 1	MALAGON ( CIUDAD REAL )	CIUDAD REAL	18011	VIVIENDA	21/06/2019
144 C/ MIGUEL DELIBES, Nº 8	RIELVES (TOLEDO)	TOLEDO	3091	VIVIENDA	21/06/2019
145 C/ MIGUEL DELIBES, 11	RIELVES (TOLEDO)	TOLEDO	3092	VIVIENDA	21/06/2019
146 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4872	VIVIENDA	30/09/2019
147 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4873	VIVIENDA	30/09/2019
148 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4875	VIVIENDA	30/09/2019
149 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4877	VIVIENDA	30/09/2019
150 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4878	VIVIENDA	30/09/2019
151 AV. MARQUES MONTEMAYOR 5	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4889	VIVIENDA	30/09/2019
152 AV. MARQUES MONTEMAYOR 5	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4890	VIVIENDA	30/09/2019
153 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4879	VIVIENDA	30/09/2019
154 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22241	VIVIENDA	30/09/2019
155 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22243	VIVIENDA	30/09/2019
156 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22244	VIVIENDA	30/09/2019
157 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22245	VIVIENDA	30/09/2019
158 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22246	VIVIENDA	30/09/2019
159 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22247	VIVIENDA	30/09/2019
160 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22249	VIVIENDA	30/09/2019
161 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22250	VIVIENDA	30/09/2019
162 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22251	VIVIENDA	30/09/2019
163 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22252	VIVIENDA	30/09/2019
164 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22254	VIVIENDA	30/09/2019
165 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11722	VIVIENDA	28/01/2020
166 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11732	VIVIENDA	28/01/2020
167 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11738	VIVIENDA	28/01/2020
168 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11740	VIVIENDA	28/01/2020
169 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11750	VIVIENDA	28/01/2020
170 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11757	VIVIENDA	28/01/2020
171 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11766	TRASTERO	28/01/2020
172 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11769	TRASTERO	28/01/2020
173 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11770	TRASTERO	28/01/2020
174 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11776	TRASTERO	28/01/2020
175 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11779	TRASTERO	28/01/2020
176 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11783	TRASTERO	28/01/2020
177 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11809	GARAJE	28/01/2020
178 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11835	GARAJE	28/01/2020
179 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11840	GARAJE	28/01/2020
180 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11841	GARAJE	28/01/2020
181 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11844	GARAJE	28/01/2020
182 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11849	GARAJE	28/01/2020
183 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26181	GARAJE	28/01/2020
184 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26182	GARAJE	28/01/2020
185 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26183	GARAJE	28/01/2020
186 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26185	GARAJE	28/01/2020
187 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26191	GARAJE	28/01/2020
188 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26192	GARAJE	28/01/2020
189 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26193	GARAJE	28/01/2020
190 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26195	GARAJE	28/01/2020
191 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26196	GARAJE	28/01/2020
192 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26197	GARAJE	28/01/2020
193 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26199	VIVIENDA	28/01/2020
194 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26201	VIVIENDA	28/01/2020
195 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26202	VIVIENDA	28/01/2020
196 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26207	VIVIENDA	28/01/2020
197 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26208	VIVIENDA	28/01/2020
198 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26210	VIVIENDA	28/01/2020
199 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26211	VIVIENDA	28/01/2020
200 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26212	VIVIENDA	28/01/2020
201 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26214	VIVIENDA	28/01/2020
202 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26215	VIVIENDA	28/01/2020
203 C/ CANALEJAS, Nº 4	TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL		GARAJE	01/04/2019
204 C/ CANALEJAS, Nº 4	TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL		GARAJE	01/04/2019
205 C/ CANALEJAS, Nº 4	TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL		GARAJE	01/04/2019
206 C/ CANALEJAS, Nº 4	TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL		GARAJE	01/04/2019
207 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11713	VIVIENDA	30/06/2020
208 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11714	VIVIENDA	30/06/2020
209 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11728	VIVIENDA	30/06/2020
210 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11730	VIVIENDA	30/06/2020

# KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	FR	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA	
211	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11731	VIVIENDA	30/06/2020
212	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11743	VIVIENDA	30/06/2020
213	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11.746	VIVIENDA	30/06/2020
214	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11747	VIVIENDA	30/06/2020
215	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11748	VIVIENDA	30/06/2020
216	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11811	GARAJE	30/06/2020
217	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11832	GARAJE	30/06/2020
218	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11848	GARAJE	30/06/2020
219	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11812	GARAJE	30/06/2020
220	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11842	GARAJE	30/06/2020
221	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11815	GARAJE	30/06/2020
222	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11813	GARAJE	30/06/2020
223	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11828	GARAJE	30/06/2020
224	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11834	GARAJE	30/06/2020
225	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11772	TRASTERO	30/06/2020
226	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11771	TRASTERO	30/06/2020
227	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11774	TRASTERO	30/06/2020
228	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11773	TRASTERO	30/06/2020
229	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11.778	TRASTERO	30/06/2020
230	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11777	TRASTERO	30/06/2020
231	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11775	TRASTERO	30/06/2020
232	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11768	TRASTERO	30/06/2020
233	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11802	TRASTERO	30/06/2020
234	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.326	VIVIENDA	03/12/2020
235	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.328	VIVIENDA	03/12/2020
236	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.332	VIVIENDA	03/12/2020
237	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.334	VIVIENDA	03/12/2020
238	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.336	VIVIENDA	03/12/2020
239	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.338	VIVIENDA	03/12/2020
240	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.340	VIVIENDA	03/12/2020
241	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.344	VIVIENDA	03/12/2020
242	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.348	VIVIENDA	03/12/2020
243	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.356	VIVIENDA	03/12/2020
244	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.360	VIVIENDA	03/12/2020
245	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.195	VIVIENDA	03/12/2020
246	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.196	VIVIENDA	03/12/2020
247	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.205	VIVIENDA	03/12/2020
248	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.206	VIVIENDA	03/12/2020
249	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.207	VIVIENDA	03/12/2020
250	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.208	VIVIENDA	03/12/2020
251	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.215	VIVIENDA	03/12/2020
252	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.216	VIVIENDA	03/12/2020
253	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.217	VIVIENDA	03/12/2020
254	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.218	VIVIENDA	03/12/2020
255	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.219	VIVIENDA	03/12/2020
256	C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.199	VIVIENDA	03/12/2020
257	C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.200	VIVIENDA	03/12/2020
258	C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.201	VIVIENDA	03/12/2020
259	C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.202	VIVIENDA	03/12/2020
260	C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.203	VIVIENDA	03/12/2020
261	C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.209	VIVIENDA	03/12/2020
262	C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.210	VIVIENDA	03/12/2020
263	C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.211	VIVIENDA	03/12/2020
264	C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.212	VIVIENDA	03/12/2020
265	C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.214	VIVIENDA	03/12/2020
266	C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.220	VIVIENDA	03/12/2020
267	C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.221	VIVIENDA	03/12/2020
268	C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.224	VIVIENDA	03/12/2020
269	C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3225	VIVIENDA	03/12/2020
270	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
271	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
272	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
273	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
274	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
275	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
276	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
277	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
278	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
279	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
280	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
281	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
282	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
283	C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020

# KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	FR	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
284 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
285 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
286 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
287 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
288 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
289 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
290 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
291 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
292 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
293 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	GARAJE	03/12/2020
294 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3194	TRASTERO	03/12/2020
295 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	TRASTERO	03/12/2020
296 C/ SAN SEBASTIAN Nº 25	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26356	VIVIENDA	05/03/2021
297 C/ SAN SEBASTIAN Nº 25	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26359	VIVIENDA	05/03/2021
298 C/ SAN SEBASTIAN Nº 25	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26362	VIVIENDA	05/03/2021
299 C/ SAN SEBASTIAN Nº 25	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26365	VIVIENDA	05/03/2021
300 C/ SAN SEBASTIAN Nº 25	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26368	VIVIENDA	05/03/2021
301 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26357	VIVIENDA	05/03/2021
302 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26358	VIVIENDA	05/03/2021
303 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26360	VIVIENDA	05/03/2021
304 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26361	VIVIENDA	05/03/2021
305 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26363	VIVIENDA	05/03/2021
306 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26364	VIVIENDA	05/03/2021
307 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26366	VIVIENDA	05/03/2021
308 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26367	VIVIENDA	05/03/2021
309 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26369	VIVIENDA	05/03/2021
310 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26370	VIVIENDA	05/03/2021
311 AV. DE VALENCIA Nº 9	CAUDETE (ALBACETE)	ALBACETE	33019	VIVIENDA	27/10/2021
312 AV. DE VALENCIA Nº 9	CAUDETE (ALBACETE)	ALBACETE	33020	VIVIENDA	27/10/2021
313 AV. DE VALENCIA Nº 9	CAUDETE (ALBACETE)	ALBACETE	33022	VIVIENDA	27/10/2021
314 AV. DE VALENCIA Nº 9	CAUDETE (ALBACETE)	ALBACETE	33023	VIVIENDA	27/10/2021
315 C/ LEPANTO Nº 2	TEULADA (ALICANTE)	ALACANT	22575	VIVIENDA	27/10/2021
316 C/ LEPANTO Nº 2	TEULADA (ALICANTE)	ALACANT	22579	VIVIENDA	27/10/2021
317 C/ LEPANTO Nº 2	TEULADA (ALICANTE)	ALACANT	22581	VIVIENDA	27/10/2021
318 C/ LEPANTO Nº 2	TEULADA (ALICANTE)	ALACANT	22583	VIVIENDA	27/10/2021
319 C/ LEPANTO Nº 2	TEULADA (ALICANTE)	ALACANT	22585	VIVIENDA	27/10/2021
320 C/ LEPANTO Nº 2	TEULADA (ALICANTE)	ALACANT	22593	VIVIENDA	27/10/2021
321 C/ ANTONIO MACHADO Nº 22	CATRAL (ALICANTE)	ALACANT	12362	VIVIENDA	27/10/2021
322 C/ ANTONIO MACHADO Nº 22	CATRAL (ALICANTE)	ALACANT	12364	VIVIENDA	27/10/2021
323 C/ ANTONIO MACHADO Nº 22	CATRAL (ALICANTE)	ALACANT	12366	VIVIENDA	27/10/2021
324 C/ ANTONIO MACHADO Nº 22	CATRAL (ALICANTE)	ALACANT	12368	VIVIENDA	27/10/2021
325 C/ ANTONIO MACHADO Nº 22	CATRAL (ALICANTE)	ALACANT	12372	VIVIENDA	27/10/2021
326 C/ ANTONIO MACHADO Nº 22	CATRAL (ALICANTE)	ALACANT	12376	VIVIENDA	27/10/2021
327 C/ ANTONIO MACHADO Nº 22	CATRAL (ALICANTE)	ALACANT	12390	VIVIENDA	27/10/2021
328 C/ ANTONIO MACHADO Nº 22	CATRAL (ALICANTE)	ALACANT	12394	VIVIENDA	27/10/2021
329 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26024	VIVIENDA	28/12/2021
330 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26033	VIVIENDA	28/12/2021
331 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26042	VIVIENDA	28/12/2021
332 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26044	VIVIENDA	28/12/2021
333 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26054	VIVIENDA	28/12/2021
334 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26055	VIVIENDA	28/12/2021
335 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26056	VIVIENDA	28/12/2021
336 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26057	VIVIENDA	28/12/2021
337 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26058	VIVIENDA	28/12/2021
338 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26060	VIVIENDA	28/12/2021
339 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26062	VIVIENDA	28/12/2021
340 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26066	VIVIENDA	28/12/2021
341 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26068	VIVIENDA	28/12/2021
342 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26076	VIVIENDA	28/12/2021
343 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26078	VIVIENDA	28/12/2021
344 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26085	VIVIENDA	28/12/2021
345 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26089	VIVIENDA	28/12/2021
346 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25961	GARAJE	28/12/2021
347 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26022	GARAJE	28/12/2021
348 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25972	GARAJE	28/12/2021
349 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25976	GARAJE	28/12/2021
350 C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25979	GARAJE	28/12/2021



# KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	FR	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
424	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25840	TRASTERO	30/12/2021
425	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25841	TRASTERO	30/12/2021
426	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25842	TRASTERO	30/12/2021
427	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25847	TRASTERO	30/12/2021
428	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25850	TRASTERO	30/12/2021
429	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25851	TRASTERO	30/12/2021
430	CALLE DOÑA JIMENA Nº 4	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8662	VIVIENDA	23/02/2022
431	CALLE DOÑA JIMENA Nº 4	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8663	VIVIENDA	23/02/2022
432	CALLE DOÑA JIMENA Nº 4	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8664	VIVIENDA	23/02/2022
433	CALLE DOÑA JIMENA Nº 4	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8665	VIVIENDA	23/02/2022
434	CALLE DOÑA JIMENA Nº 4	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8666	VIVIENDA	23/02/2022
435	CALLE DOÑA JIMENA Nº 4	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8667	VIVIENDA	23/02/2022
436	CALLE DOÑA JIMENA Nº 4	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8668	VIVIENDA	23/02/2022
437	CALLE DOÑA JIMENA Nº 6	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8670	VIVIENDA	23/02/2022
438	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9220	VIVIENDA	27/05/2022
439	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9222	VIVIENDA	27/05/2022
440	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9223	VIVIENDA	27/05/2022
441	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9224	VIVIENDA	27/05/2022
442	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9225	VIVIENDA	27/05/2022
443	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9226	VIVIENDA	27/05/2022
444	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9227	VIVIENDA	27/05/2022
445	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9228	VIVIENDA	27/05/2022
446	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9229	VIVIENDA	27/05/2022
447	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9231	VIVIENDA	27/05/2022
448	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9233	VIVIENDA	27/05/2022
449	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9234	VIVIENDA	27/05/2022
450	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9235	VIVIENDA	27/05/2022
451	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9236	VIVIENDA	27/05/2022
452	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9237	VIVIENDA	27/05/2022
453	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9238	VIVIENDA	27/05/2022
454	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9239	VIVIENDA	27/05/2022
455	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9240	VIVIENDA	27/05/2022
456	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9241	VIVIENDA	27/05/2022
457	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9242	VIVIENDA	27/05/2022
458	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9243	VIVIENDA	27/05/2022
459	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9245	VIVIENDA	27/05/2022
460	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9246	VIVIENDA	27/05/2022
461	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9247	VIVIENDA	27/05/2022
462	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9248	VIVIENDA	27/05/2022
463	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9249	VIVIENDA	27/05/2022
464	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9250	VIVIENDA	27/05/2022
465	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9251	VIVIENDA	27/05/2022
466	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9712	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
467	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9713	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
468	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9714	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
469	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9715	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
470	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9716	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
471	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9717	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
472	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9718	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
473	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9719	GARAJE	27/05/2022
474	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9720	GARAJE	27/05/2022
475	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9722	GARAJE	27/05/2022
476	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9723	GARAJE	27/05/2022
477	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9724	GARAJE	27/05/2022
478	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9725	GARAJE	27/05/2022
479	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9727	GARAJE	27/05/2022
480	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9728	GARAJE	27/05/2022
481	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9729	GARAJE	27/05/2022
482	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9730	GARAJE	27/05/2022
483	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9731	GARAJE	27/05/2022
484	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9732	GARAJE	27/05/2022
485	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9733	GARAJE	27/05/2022
486	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9734	GARAJE	27/05/2022
487	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9735	GARAJE	27/05/2022
488	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9736	GARAJE	27/05/2022
489	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9737	GARAJE	27/05/2022
490	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9738	GARAJE	27/05/2022
491	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9739	GARAJE	27/05/2022

# KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	FR	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
492 PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9740	GARAJE	27/05/2022
493 PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9741	GARAJE	27/05/2022
494 PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9742	GARAJE	27/05/2022
495 PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9743	GARAJE	27/05/2022
496 PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9744	GARAJE	27/05/2022
497 PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9745	GARAJE	27/05/2022
498 PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9746	GARAJE	27/05/2022
499 PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9747	GARAJE	27/05/2022
500 PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9748	GARAJE	27/05/2022
501 PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9749	GARAJE	27/05/2022
502 PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9750	GARAJE	27/05/2022
503 PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9751	TRASTERO	27/05/2022
504 PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9752	TRASTERO	27/05/2022
505 PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9753	TRASTERO	27/05/2022
506 PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9754	TRASTERO	27/05/2022
507 PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9755	TRASTERO	27/05/2022
508 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4871	VIVIENDA	22/02/2023
509 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4874	VIVIENDA	22/02/2023
510 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4876	VIVIENDA	22/02/2023
511 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4882	VIVIENDA	22/02/2023
512 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4887	VIVIENDA	22/02/2023
513 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4888	VIVIENDA	22/02/2023
514 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4891	VIVIENDA	22/02/2023
515 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4892	VIVIENDA	22/02/2023
516 CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4121	VIVIENDA	23/02/2023
517 CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4122	VIVIENDA	23/02/2023
518 CL RONDA 36	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4124	VIVIENDA	23/02/2023
519 CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4126	VIVIENDA	23/02/2023
520 CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4127	VIVIENDA	23/02/2023
521 CL RONDA 36	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4130	VIVIENDA	23/02/2023
522 CL RONDA 36	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4131	VIVIENDA	23/02/2023
523 CL RONDA 36	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4132	VIVIENDA	23/02/2023
524 CL RONDA 36	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4133	VIVIENDA	23/02/2023
525 CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4134	VIVIENDA	23/02/2023
526 CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4135	VIVIENDA	23/02/2023
527 CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4136	VIVIENDA	23/02/2023
528 CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4114	GARAJE	23/02/2023
529 CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4115	GARAJE	23/02/2023
530 CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4116	TRASTERO	23/02/2023
531 CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4117	TRASTERO	23/02/2023
532 CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4118	TRASTERO	23/02/2023
533 CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4119	TRASTERO	23/02/2023
534 CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4120	TRASTERO	23/02/2023
535 CL SANTA MARIA 5	BOROX (TOLEDO)	TOLEDO	5773	VIVIENDA	22/02/2023
536 CL SANTA MARIA 5	BOROX (TOLEDO)	TOLEDO	5774	VIVIENDA	22/02/2023
537 CL SANTA MARIA 5	BOROX (TOLEDO)	TOLEDO	5775	VIVIENDA	22/02/2023
538 CL SANTA MARIA 5	BOROX (TOLEDO)	TOLEDO	5778	VIVIENDA	22/02/2023
539 PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8140	VIVIENDA	22/02/2023
540 PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8142	VIVIENDA	22/02/2023
541 PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8144	VIVIENDA	22/02/2023
542 PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8145	VIVIENDA	22/02/2023
543 PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8147	VIVIENDA	22/02/2023
544 PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8148	VIVIENDA	22/02/2023
545 PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8149	VIVIENDA	22/02/2023
546 PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8122	GARAJE	22/02/2023
547 PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8123	GARAJE	22/02/2023

# KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	FR	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
548	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8125	GARAJE	22/02/2023
549	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8126	GARAJE	22/02/2023
550	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8127	GARAJE	22/02/2023
551	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8129	GARAJE	22/02/2023
552	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8130	GARAJE	22/02/2023
553	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8132	GARAJE	22/02/2023
554	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20850	VIVIENDA	22/02/2023
555	CL SOROLLA 2	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20852	VIVIENDA	22/02/2023
556	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20854	VIVIENDA	22/02/2023
557	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20857	VIVIENDA	22/02/2023
558	CL SOROLLA 2	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20860	VIVIENDA	22/02/2023
559	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20862	VIVIENDA	22/02/2023
560	CL SOROLLA 2	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20865	VIVIENDA	22/02/2023
561	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20868	VIVIENDA	22/02/2023
562	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20813	GARAJE	22/02/2023
563	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20814	GARAJE	22/02/2023
564	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20817	GARAJE	22/02/2023
565	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20818	GARAJE	22/02/2023
566	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20820	GARAJE	22/02/2023
567	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20821	GARAJE	22/02/2023
568	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20824	GARAJE	22/02/2023
569	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20825	GARAJE	22/02/2023
570	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20828	GARAJE	22/02/2023
571	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20829	GARAJE	22/02/2023
572	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20833	TRASTERO	22/02/2023
573	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20835	TRASTERO	22/02/2023
574	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20840	TRASTERO	22/02/2023
575	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20841	TRASTERO	22/02/2023
576	CL FRANCISCO PIZARRO 2	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20873	VIVIENDA	22/02/2023
577	CL FRANCISCO PIZARRO 4	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20875	VIVIENDA	22/02/2023
578	CL FRANCISCO PIZARRO 4	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20876	VIVIENDA	22/02/2023
579	CL FRANCISCO PIZARRO 2	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20878	VIVIENDA	22/02/2023
580	CL FRANCISCO PIZARRO 4	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20881	VIVIENDA	22/02/2023
581	CL FRANCISCO PIZARRO 4	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20883	VIVIENDA	22/02/2023
582	CL FRANCISCO PIZARRO 4	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20884	VIVIENDA	22/02/2023
583	TRAVESIA DEL ARENAL 2	AZUCAICA (TOLEDO)	TOLEDO	70021	VIVIENDA	22/02/2023
584	TRAVESIA DEL ARENAL 2	AZUCAICA (TOLEDO)	TOLEDO	70035	VIVIENDA	22/02/2023
585	TRAVESIA DEL ARENAL 2	AZUCAICA (TOLEDO)	TOLEDO	70046	VIVIENDA	22/02/2023
586	TRAVESIA DEL ARENAL 2	AZUCAICA (TOLEDO)	TOLEDO	70047	VIVIENDA	22/02/2023
587	TRAVESIA DEL ARENAL 2	AZUCAICA (TOLEDO)	TOLEDO	70049	VIVIENDA	22/02/2023
588	TRAVESIA DEL ARENAL 2	AZUCAICA (TOLEDO)	TOLEDO	70053	VIVIENDA	22/02/2023
589	CALLE MANILA, Nº 11	SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)	MURCIA	31842	VIVIENDA	03/02/2023
590	CALLE MANILA, Nº 11	SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)	MURCIA	31844	VIVIENDA	03/02/2023
591	CALLE MANILA, Nº 11	SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)	MURCIA	31854	VIVIENDA	03/02/2023
592	CALLE MANILA, Nº 11	SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)	MURCIA	31828	VIVIENDA	03/02/2023
593	CALLE MANILA, Nº 11	SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)	MURCIA	31860	VIVIENDA	03/02/2023
594	C/ MIGUEL DELIBES, Nº 1	FORTUNA (MURCIA)	MURCIA	17308	VIVIENDA	03/02/2023
595	C/ MIGUEL DELIBES, Nº 1	FORTUNA (MURCIA)	MURCIA	17309	VIVIENDA	03/02/2023
596	C/ MIGUEL DELIBES, Nº 1	FORTUNA (MURCIA)	MURCIA	17307/7	GARAJE	03/02/2023
597	C/ MIGUEL DELIBES, Nº 1	FORTUNA (MURCIA)	MURCIA	17307/8	GARAJE	03/02/2023
598	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16900	VIVIENDA con IVA	09/05/2023
599	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16901	VIVIENDA	09/05/2023
600	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16902	VIVIENDA	09/05/2023
601	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16903	VIVIENDA	09/05/2023
602	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16904	VIVIENDA	09/05/2023
603	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16905	VIVIENDA	09/05/2023
604	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16906	VIVIENDA	09/05/2023
605	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16881	TRASTERO	09/05/2023
606	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16882	TRASTERO	09/05/2023
607	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16883	TRASTERO	09/05/2023
608	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16884	TRASTERO	09/05/2023
609	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16885	TRASTERO	09/05/2023
610	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16886	TRASTERO	09/05/2023
611	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16887	TRASTERO	09/05/2023
612	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16888	TRASTERO	09/05/2023
613	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16889	TRASTERO	09/05/2023
614	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16890	TRASTERO	09/05/2023
615	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16891	TRASTERO	09/05/2023
616	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16892	GARAJE	09/05/2023
617	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16893	GARAJE	09/05/2023

# KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	FR	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
618	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16894	GARAJE	09/05/2023
619	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16895	GARAJE	09/05/2023
620	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16896	GARAJE	09/05/2023
621	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16897	GARAJE	09/05/2023
622	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16898	GARAJE	09/05/2023
623	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16899	VIVIENDA	09/05/2023
624	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16948	VIVIENDA	09/05/2023
625	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16949	VIVIENDA	09/05/2023
626	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16950	VIVIENDA	09/05/2023
627	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16951	VIVIENDA	09/05/2023
628	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16952	VIVIENDA	09/05/2023
629	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16953	VIVIENDA	09/05/2023
630	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16954	VIVIENDA	09/05/2023
631	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16955	VIVIENDA	09/05/2023
632	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16956	VIVIENDA	09/05/2023
633	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16957	VIVIENDA	09/05/2023
634	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16958	VIVIENDA	09/05/2023
635	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16959	VIVIENDA	09/05/2023
636	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16960	VIVIENDA	09/05/2023
637	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16961	VIVIENDA	09/05/2023
638	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16962	VIVIENDA	09/05/2023
639	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16963	VIVIENDA	09/05/2023
640	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16964	VIVIENDA	09/05/2023
641	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16965	VIVIENDA	09/05/2023
642	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16966	VIVIENDA	09/05/2023
643	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16967	VIVIENDA	09/05/2023
644	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16909	GARAJE	09/05/2023
645	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16910	GARAJE	09/05/2023
646	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16911	GARAJE	09/05/2023
647	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16912	GARAJE	09/05/2023
648	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16913	GARAJE	09/05/2023
649	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16914	GARAJE	09/05/2023
650	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16915	GARAJE	09/05/2023
651	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16916	GARAJE	09/05/2023
652	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16917	GARAJE	09/05/2023
653	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16918	GARAJE	09/05/2023
654	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16919	GARAJE	09/05/2023
655	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16920	GARAJE	09/05/2023
656	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16921	GARAJE	09/05/2023
657	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16922	GARAJE	09/05/2023
658	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16923	GARAJE	09/05/2023
659	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16924	GARAJE	09/05/2023
660	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16925	GARAJE	09/05/2023
661	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16926	GARAJE	09/05/2023
662	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16927	GARAJE	09/05/2023
663	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16928	TRASTERO	09/05/2023
664	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16929	TRASTERO	09/05/2023
665	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16930	TRASTERO	09/05/2023
666	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16931	TRASTERO	09/05/2023
667	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16932	TRASTERO	09/05/2023
668	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16933	TRASTERO	09/05/2023
669	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16934	TRASTERO	09/05/2023
670	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16935	TRASTERO	09/05/2023
671	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16936	TRASTERO	09/05/2023
672	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16937	TRASTERO	09/05/2023
673	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16938	TRASTERO	09/05/2023
674	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16939	TRASTERO	09/05/2023
675	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16940	TRASTERO	09/05/2023
676	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16941	TRASTERO	09/05/2023
677	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16942	TRASTERO	09/05/2023
678	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16943	TRASTERO	09/05/2023
679	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16944	TRASTERO	09/05/2023
680	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16945	TRASTERO	09/05/2023
681	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16946	TRASTERO	09/05/2023
682	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16947	TRASTERO	09/05/2023
683	PS FLORENCIA, 4	MURCIA	MURCIA	32097	VIVIENDA	09/05/2023
684	PS FLORENCIA, 4	MURCIA	MURCIA	32105	VIVIENDA	09/05/2023
685	PS FLORENCIA, 4	MURCIA	MURCIA	31975	GARAJE	09/05/2023
686	PS FLORENCIA, 4	MURCIA	MURCIA	31997	GARAJE	09/05/2023
687	PS FLORENCIA, 4	MURCIA	MURCIA	31999	GARAJE	09/05/2023
688	PS FLORENCIA, 4	MURCIA	MURCIA	32061	TRASTERO	09/05/2023
689	PS FLORENCIA, 4	MURCIA	MURCIA	32083	TRASTERO	09/05/2023
690	PS FLORENCIA, 4	MURCIA	MURCIA	32085	TRASTERO	09/05/2023

# KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	FR	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
691	PLAZA MAYOR ABETXUCO 2	ÁLAVA	ÁLAVA	34838	VIVIENDA	01/07/2023
692	CALLE CASTILLO DE GUEVARA 18	ÁLAVA	ÁLAVA	91187	VIVIENDA	01/07/2023
693	CALLE FCO. MONTERO PEREZ 15	ALICANTE	ALICANTE	10815	VIVIENDA	01/07/2023
694	PASAJE LEONARDO DA VINCI 6	ALICANTE	ALICANTE	16520	VIVIENDA	01/07/2023
695	CARRER DE LA LLENYA 36	ALICANTE	ALICANTE	62308	VIVIENDA	01/07/2023
696	CALLE DAOIZ Y VELARDE 4	ALICANTE	ALICANTE	18894	VIVIENDA	01/07/2023
697	CALLE GOBERNADOR MARÍN ACUÑA	LAS PALMAS	LAS PALMAS	28355	VIVIENDA	01/07/2023
53						
698	CALLE GOBERNADOR MARÍN ACUÑA	LAS PALMAS	LAS PALMAS	17002	VIVIENDA	01/07/2023
37						
699	CALLE DE SANTIAGO 22	MADRID	MADRID	7082	VIVIENDA	01/07/2023
700	CALLE PRIMAVERA 68	MADRID	MADRID	35152	VIVIENDA	01/07/2023
701	CALLE SAN JOSÉ, 17	MADRID	MADRID	42442	VIVIENDA	01/07/2023
702	CALLE SAN JOSÉ, 17	MADRID	MADRID	42491	GARAJE	01/07/2023
703	CALLE SAN JOSÉ, 17	MADRID	MADRID	42469	TRASTERO	01/07/2023
704	CALLE FÁTIMA 4	MADRID	MADRID	6225	VIVIENDA	01/07/2023
705	CALLE SAN JOAQUÍN 23	MADRID	MADRID	8121	VIVIENDA	01/07/2023
706	CALLE FERROCARRIL 37	MADRID	MADRID	15585	VIVIENDA	01/07/2023
707	PLAZA DE LA FLOR 12	MADRID	MADRID	15292	VIVIENDA	01/07/2023
708	CALLE FRAY LUIS DE LEÓN 5	MADRID	MADRID	29086	VIVIENDA	01/07/2023
709	CALLE CAUCHO 6	MADRID	MADRID	41511	VIVIENDA	01/07/2023
710	PLAZA ALMUNIA 46	MADRID	MADRID	97198	VIVIENDA	01/07/2023
711	CALLE SAN MOISÉS 28	MADRID	MADRID	73583	VIVIENDA	01/07/2023
712	CALLE VILLAJOYOSA 86	MADRID	MADRID	12121	VIVIENDA	01/07/2023
713	CALLE CORRAL DE CANTOS 7	MADRID	MADRID	34946	VIVIENDA	01/07/2023
714	CALLE BENIMÁMET 87	MADRID	MADRID	11510	VIVIENDA	01/07/2023
715	CALLE ARECHAVALETA 1	MADRID	MADRID	25299	VIVIENDA	01/07/2023
716	CALLE BELZUNEGUI 36	MADRID	MADRID	14696	VIVIENDA	01/07/2023
717	CALLE SIGLO FUTURO 1	MADRID	MADRID	17702	VIVIENDA	01/07/2023
718	CALLE WITERICO 4	MADRID	MADRID	14192	VIVIENDA	01/07/2023
719	RONDA SUR 77	MADRID	MADRID	14724	VIVIENDA	01/07/2023
720	CALLE IMAGEN 34	MADRID	MADRID	8736	VIVIENDA	01/07/2023
721	CALLE ALCAUDÓN 33	MADRID	MADRID	24832	VIVIENDA	01/07/2023
722	CALLE EZCARAY 10	MADRID	MADRID	70898	VIVIENDA	01/07/2023
723	CALLE SIERRA DEL VALLE 56	MADRID	MADRID	39098	VIVIENDA	01/07/2023
724	CALLE VILLAJIMENA 6	MADRID	MADRID	63407	VIVIENDA	01/07/2023
725	CALLE BELZUNEGUI 34	MADRID	MADRID	63157	VIVIENDA	01/07/2023
726	CALLE ASCAO 47	MADRID	MADRID	14946	VIVIENDA	01/07/2023
727	CALLE MADRIDEJOS 61	MADRID	MADRID	10502	VIVIENDA	01/07/2023
728	CALLE SAN BASILIO 10	MADRID	MADRID	70046	VIVIENDA	01/07/2023
729	AVENIDA ABRANTES 92	MADRID	MADRID	5207	VIVIENDA	01/07/2023
730	AVENIDA SAN DIEGO 47	MADRID	MADRID	74023	VIVIENDA	01/07/2023
731	CALLE MARINEROS 25	MADRID	MADRID	47567	VIVIENDA	01/07/2023
732	CALLE BENIMÁMET 29	MADRID	MADRID	73428	VIVIENDA	01/07/2023
733	CALLE DECORADORES 3	MADRID	MADRID	46604	VIVIENDA	01/07/2023
734	AVENIDA INSTIT. LIBRE ENSEÑANZA	MADRID	MADRID	38789	VIVIENDA	01/07/2023
77						
735	CALLE NICOLÁS USERA 71	MADRID	MADRID	64790	VIVIENDA	01/07/2023
736	CALLE PALOMARES 65	MADRID	MADRID	61195	VIVIENDA	01/07/2023
						01/07/2023
737	CALLE VILCHES 15	MADRID	MADRID	8871	VIVIENDA	
738	CALLE FOTOGRAFÍA 1	MADRID	MADRID	2134	VIVIENDA	01/07/2023
739	CALLE GODELLA 166	MADRID	MADRID	7963	VIVIENDA	01/07/2023
740	CALLE EBANISTERÍA 11	MADRID	MADRID	46466	VIVIENDA	01/07/2023
741	CALLE HALCÓN 43, 3º	MADRID	MADRID	79168	VIVIENDA	01/07/2023
742	CALLE GODELLA 221, 2	MADRID	MADRID	7944	VIVIENDA	01/07/2023
743	CALLE DOCTOR LOZANO	MADRID	MADRID	22530	VIVIENDA	01/07/2023
744	AVENIDA SAN DIEGO 47	MADRID	MADRID	74017	VIVIENDA	01/07/2023
745	AVENIDA SAN DIEGO 47	MADRID	MADRID	74037	VIVIENDA	01/07/2023
746	CALLE EZEQUIEL SOLANA 109	MADRID	MADRID	2907	VIVIENDA	01/07/2023
747	CALLE ALFREDO CASTRO CAMBA 6	MADRID	MADRID	42731	VIVIENDA	01/07/2023
748	CALLE MANGANESO 4	MADRID	MADRID	12692	VIVIENDA	01/07/2023
749	CALLE TOMÁS ESTEBAN 11	MADRID	MADRID	49263	VIVIENDA	01/07/2023
750	CALLE TRANSMONTE 4	MADRID	MADRID	22805	VIVIENDA	01/07/2023
751	CALLE CASTILLO DE OROPESA 35	MADRID	MADRID	39635	VIVIENDA	01/07/2023
752	CALLE VIZCONDE DE ARLESSON 35	MADRID	MADRID	11013	VIVIENDA	01/07/2023
753	CALLE PALOMARES 52	MADRID	MADRID	29840	VIVIENDA	01/07/2023
754	CALLE PUERTO DE LA BONAIGUA 52	MADRID	MADRID	33874	VIVIENDA	01/07/2023
755	CALLE GARCÍA LLAMAS 30	MADRID	MADRID	31502	VIVIENDA	01/07/2023
756	CALLE CERRO DE ALCAZABA 26	MADRID	MADRID	4131	VIVIENDA	01/07/2023
757	CALLE HACHERO 33	MADRID	MADRID	75124	VIVIENDA	01/07/2023
758	CALLE AGUJA 12	MADRID	MADRID	44765	VIVIENDA	01/07/2023
759	CALLE ASCENSIÓN BIELSA 48	MADRID	MADRID	9338	VIVIENDA	01/07/2023
760	CALLE FELIPE FRAILE 8	MADRID	MADRID	47444	VIVIENDA	01/07/2023

# KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	FR	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA	
761	CALLE JOSUÉ LILLO 3	MADRID	MADRID	53284	VIVIENDA	01/07/2023
762	CALLE SIERRA MOLINA 23	MADRID	MADRID	11253	VIVIENDA	01/07/2023
763	CALLE SIERRA MOLINA 23	MADRID	MADRID	11255	VIVIENDA	01/07/2023
764	CALLE SIERRA MOLINA 23	MADRID	MADRID	11259	VIVIENDA	01/07/2023
765	CALLE CARLOS AURIOLAS 29	MADRID	MADRID	4601	VIVIENDA	01/07/2023
766	CALLE PUERTO DE LA BONAIGUA 46	MADRID	MADRID	30584	VIVIENDA	01/07/2023
767	CALLE CHIMBO 29	MADRID	MADRID	26158	VIVIENDA	01/07/2023
768	CALLE BENADALID 6	MADRID	MADRID	31529	VIVIENDA	01/07/2023
769	CALLE CASABERMEJA 2	MADRID	MADRID	31984	VIVIENDA	01/07/2023
770	CALLE PEÑA DE LA MIEL 5	MADRID	MADRID	75252	VIVIENDA	01/07/2023
771	CALLE ANTONIO MORENO 16	MADRID	MADRID	23202	VIVIENDA	01/07/2023
772	CALLE PEÑA CERREDO, 4	MADRID	MADRID	45975	VIVIENDA	01/07/2023
773	CALLE DEL REAL MADRID, 29	MADRID	MADRID	33929	VIVIENDA	01/07/2023
774	CALLE TUCÁN 24	MADRID	MADRID	95102	VIVIENDA	01/07/2023
775	CALLE JOSÉ MARÍA PEMÁN 7	MADRID	MADRID	27023	VIVIENDA	01/07/2023
776	CALLE PUERTO DE ARLABÁN 113	MADRID	MADRID	9868	VIVIENDA	01/07/2023
777	CALLE RÍO TAJO 3	MADRID	MADRID	27524	VIVIENDA	01/07/2023
778	CALLE PONT DE MOLINS, 5	MADRID	MADRID	16807	VIVIENDA	01/07/2023
779	CALLE MEMBÉZAR 8	MADRID	MADRID	19560	VIVIENDA	01/07/2023
780	CALLE HACHERO 33	MADRID	MADRID	43416	VIVIENDA	01/07/2023
781	CALLE JUAN PEÑALVER 6	MADRID	MADRID	48910	VIVIENDA	01/07/2023
782	CALLE PALOMERAS 29	MADRID	MADRID	41643	VIVIENDA	01/07/2023
783	CALLE AMÉRICA 5	MADRID	MADRID	13471	VIVIENDA	01/07/2023
784	PASEO ARROYOMOLINOS 36	MADRID	MADRID	12569	VIVIENDA	01/07/2023
785	CALLE FERROCARRIL 22	MADRID	MADRID	21158	VIVIENDA	01/07/2023
786	CALLE GALICIA 2	MADRID	MADRID	11444	VIVIENDA	01/07/2023
787	CALLE DE SAN VICENTE 18	MADRID	MADRID	31718	VIVIENDA	01/07/2023
788	COLONIA CDAD. JARDÍN DEL ROSARIO	MADRID	MADRID	17320	VIVIENDA	01/07/2023
4						
789	CALLE DE LAS ROSAS 3	MADRID	MADRID	7753	VIVIENDA	01/07/2023
790	CALLE PUERTO DE LOS LEONES 8	MADRID	MADRID	12721	VIVIENDA	01/07/2023
791	CAMINO DEL PATO 12	MÁLAGA	MÁLAGA	5143	VIVIENDA	01/07/2023
792	CALLE ERESMA 8	MÁLAGA	MÁLAGA	24902	VIVIENDA	01/07/2023
793	CALLE MIGUEL HERNÁNDEZ 28	MURCIA	MURCIA	27641	VIVIENDA	01/07/2023
794	CALLE MIGUEL HERNÁNDEZ 28	MURCIA	MURCIA	27635	GARAJE Y TRASTERO	01/07/2023
795	CALLE MARQUÉS DE SANTILLANA 52	MURCIA	MURCIA	8726	VIVIENDA	01/07/2023
796	CALLE SAN ROSENDO 2	MURCIA	MURCIA	7693	VIVIENDA	01/07/2023
797	CALLE ATALAYA, 3	SEVILLA	SEVILLA	14260	VIVIENDA	01/07/2023
798	CALLE CAMINO VIEJO 7	TOLEDO	TOLEDO	726	VIVIENDA	01/07/2023
799	CALLE BAILÉN 41	VALENCIA	VALENCIA	4003	VIVIENDA	01/07/2023
800	CALLE PROGRÉS 49	VALENCIA	VALENCIA	13015	VIVIENDA	01/07/2023
801	CALLE VALL D'ALBAIDA 33	VALENCIA	VALENCIA	71895	VIVIENDA	01/07/2023
802	CALLE JAUME BALMES 32	VALENCIA	VALENCIA	9487	VIVIENDA	01/07/2023
803	CALLE CAMÍ REIAL 29	VALENCIA	VALENCIA	19322	VIVIENDA	01/07/2023
804	CALLE ACTOR MAURI 1	VALENCIA	VALENCIA	45160	VIVIENDA	01/07/2023
805	CALLE ÁLVAREZ SOTOMAYOR 2	VALENCIA	VALENCIA		VIVIENDA	01/07/2023
806	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8052	VIVIENDA	04/02/2025
807	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8053	VIVIENDA	04/02/2025
808	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8056	VIVIENDA	04/02/2025
809	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8057	VIVIENDA	04/02/2025
810	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8058	VIVIENDA	04/02/2025
811	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8060	VIVIENDA	04/02/2025
812	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8061	VIVIENDA	04/02/2025
813	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8062	VIVIENDA	04/02/2025
814	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8065	VIVIENDA	04/02/2025
815	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8067	VIVIENDA	04/02/2025
816	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8069	VIVIENDA	04/02/2025
817	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8070	VIVIENDA	04/02/2025
818	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8076	VIVIENDA	04/02/2025
819	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8079	VIVIENDA	04/02/2025
820	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8013	GARAJE	04/02/2025
821	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8014	GARAJE	04/02/2025
822	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8015	GARAJE	04/02/2025
823	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8016	GARAJE	04/02/2025
824	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8017	GARAJE	04/02/2025
825	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8018	GARAJE	04/02/2025
826	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8019	GARAJE	04/02/2025
827	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8021	GARAJE	04/02/2025
828	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8027	GARAJE	04/02/2025
829	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	2028	GARAJE	04/02/2025
830	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8030	GARAJE	04/02/2025
831	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8031	GARAJE	04/02/2025
832	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8032	GARAJE	04/02/2025
833	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8033	GARAJE	04/02/2025

	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	FR	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
834	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8034	GARAJE	04/02/2025
835	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8035	GARAJE	04/02/2025
836	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8036	GARAJE	04/02/2025
837	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8037	GARAJE	04/02/2025
838	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8038	GARAJE	04/02/2025
839	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8039	GARAJE	04/02/2025
840	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8040	GARAJE	04/02/2025
841	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8041	GARAJE	04/02/2025
842	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8042	GARAJE	04/02/2025
843	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8043	GARAJE	04/02/2025
844	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8044	GARAJE	04/02/2025
845	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8045	GARAJE	04/02/2025
846	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8046	GARAJE	04/02/2025
847	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8047	GARAJE	04/02/2025
848	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8050	GARAJE	04/02/2025

# Informe de gestión del ejercicio 2025

## 1. Estructura organizativa y funcionamiento

Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad” o “Ktesios”) se constituyó en España el 21 de marzo de 2019 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. La Sociedad comunicó con fecha 25 de septiembre de 2019 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario con efecto retroactivo desde su constitución el 21 de marzo de 2019.

El 30 de marzo de 2023 la Junta General Ordinaria de Accionistas, acordó solicitar el dual Listing de las acciones y, por tanto, la admisión a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad en BME Growth de BME MTF Equity de Madrid. El día 4 de mayo de 2023 fue el primer día en que las acciones de la Sociedad fueron negociadas en dicho sistema multilateral de negociación. El precio de referencia fue establecido en 14,50 euros por acción.

Por último, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de marzo de 2023, acordó asimismo solicitar la exclusión voluntaria de negociación de las acciones en Euronext Access Lisboa una vez fuera obtenido el listing de las acciones de la Sociedad en BME Growth. Se hace constar expresamente que, en cumplimiento del artículo 44 de los Estatutos Sociales, la solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad en EURONEXT ACCESS LISBOA estuvo respaldada por la totalidad de los accionistas. A tales efectos, el Consejo de Administración del Regulador portugués acordó con fecha 21 de junio de 2023 acceder a la solicitud de la Sociedad para la exclusión voluntaria de cotización de las acciones de Ktesios del mercado multilateral de negociación Euronext Access Lisboa. La fecha de exclusión de Euronext se produjo con fecha 23 de junio de 2023.

La capitalización bursátil de Ktesios a 31 de diciembre de 2025 se situó en 38,5 millones de euros y sus acciones cotizaban a un valor por acción de 20,0 euros, un NAV de 49,2 millones de euros. De acuerdo con un informe de valoración realizado por GESVALT, la valoración de la Compañía asciende, actualmente, utilizando el método del triple NAV a 52.380.931 euros, el triple NAV por acción es de 27,21 euros. A 31 de diciembre de 2024 la capitalización bursátil se situaba en 32,9 millones de euros con un NAV de 46,3 millones de euros.

El Consejo de Administración de Ktesios, el cual está compuesto por tres consejeros, desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas principalmente en los Estatutos Sociales y atendiendo a los principios bien conocidos de buenas prácticas empresariales. El Consejo de Administración es el que ejerce las funciones de supervisión y control de las actividades de la Sociedad, además de todas las competencias de buen gobierno corporativo y el cumplimiento de todos los requisitos legales y regulatorios para mantener la condición de SOCIMI de Ktesios.

## 2. Evolución y resultado de los negocios

En 2025, Ktesios SOCIMI ha consolidado su crecimiento que impulsó en 2024, en gran parte por su fusión con QPQ. Además, la Sociedad completó la adquisición del 100% de las acciones de “MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.” el 26 de junio de 2025:

- **Ingresos y Beneficios:** Los ingresos totales por alquileres en 2025 se han mantenido estables alcanzando la cifra 3 millones de euros. En el ejercicio 2024 alcanzaron una cifra total de 3,2 millones de euros. Este ligero descenso se ha debido a que la Sociedad ha vendido 22 inmuebles durante el ejercicio 2025 y 29 a lo largo del ejercicio 2024. En febrero de 2025, Ktesios Socimi ha formalizado la compra de 14 viviendas y 29 garajes en un edificio en la localidad de Camarena, en la provincia de Toledo. El beneficio operativo (EBITDA) alcanzó la cifra de 0,9 millones de euros en el ejercicio 2025 en comparación con los 2,2 millones de euros del ejercicio 2024, en el que 1,5 millones eran el resultado procedente de la fusión con QPQ.
- **Cartera y Ocupación:** La cartera de Ktesios tiene un valor bruto estimado de mercado de 59,6 millones de euros al cierre del ejercicio 2025, con un ratio de ocupación del 93,2% y una tasa de morosidad del 3,97%.
- **Estrategia y Modelo de Negocio:** Ktesios está enfocada en invertir en localidades non-prime con una microeconomía favorable, combinando alta rentabilidad, bajo riesgo e impacto social.

En 2025, el mercado del alquiler asequible en España ha mostrado varias tendencias importantes:

1. **Aumento de la Demanda:** La demanda de alquileres asequibles ha seguido creciendo, especialmente en las grandes ciudades como Madrid y Barcelona, debido a la dificultad de acceso a la vivienda en propiedad.
2. **Escasez de Oferta:** La oferta de viviendas asequibles ha sido limitada, lo que ha llevado a un aumento de los precios. La

escasez de oferta sigue siendo uno de los principales retos del sector.

3. **Incremento de Precios:** Los precios del alquiler han continuado su tendencia al alza. El precio medio del alquiler residencial en España se situó en 14,7 €/m<sup>2</sup>/mes al cierre de 2025, lo que supone un incremento interanual del 8,5% respecto al cierre de 2024.
4. **Inversión en Vivienda Asequible:** Ha habido un interés creciente por parte de los inversores en el segmento de la vivienda asequible, lo que ha llevado a un aumento en la inversión en este tipo de activos.

En resumen, el mercado del alquiler asequible en España en 2025 ha estado marcado por una alta demanda, una oferta limitada y un aumento de precios, lo que ha generado desafíos tanto para inquilinos como para propietarios.

En este sentido y a pesar de las dificultades por las que atraviesa el sector, Ktesios sigue ganando fuerza y robusteciendo su modelo de negocio, que es precisamente ofertar el acceso a una vivienda digna y asequible en todo el territorio nacional.

A 31 de diciembre de 2025, el importe de las inversiones inmobiliarias ascendía a 33.809.528,7 euros (34.894.647,43 euros a 31 de diciembre de 2024). El valor de los inmuebles, según evaluación de experto independiente siguiendo los criterios RICS, es de 63.068.352 euros (60.409.666 euros en 2024).

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 19.249.660 euros y se ha mantenido invariable con respecto a 31 de diciembre de 2024, al igual que la prima de emisión que asciende a un importe de 5.376.420,50 euros.

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2025 asciende a 3.036.459,22 euros (3.186.036,61 euros en el ejercicio 2024). El resultado del ejercicio 2025 es de 52.322,55 euros de beneficios (218.211,86 euros de beneficios en el ejercicio 2024).

La evolución de la Sociedad pasa por una estrategia basada en:

- Crecimiento futuro mediante la adquisición de nuevos lotes de inmuebles. Estas adquisiciones serán sufragadas con recursos procedentes de ampliaciones de capital y financiaciones hipotecarias.
- Explotación de los inmuebles en alquiler.
- Rotación orgánica de ciertos activos inmobiliarios.

### **3. Riesgos**

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

#### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese en sus obligaciones contractuales de pago con la misma.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad tuvo una tasa de impago de alquileres del 7,9% (8,2% en el ejercicio 2024). No obstante, 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, los costes de desahucio (con un máximo de 3.000 euros) y hasta 3.000 euros por vandalización. Por ello, se está pendiente de recibir varias indemnizaciones de la compañía de seguros de impago de rentas. La Sociedad ha ampliado la cobertura del seguro de impago a 36 meses durante el ejercicio 2025.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería en entidades financieras de reconocido prestigio.

#### Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, salvo un total de 62.700 euros por obligaciones vinculadas a una de las financiaciones hipotecarias (mismo importe que a 31 de diciembre de 2024) y a 156.564,67 euros depositados en una cuenta

garante de los requisitos de liquidez exigidos para operar en el sistema multilateral de negociación BME Growth de BME MTF Equity de Madrid.

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad ha mitigado el riesgo de tipo de interés contratando financiaciones a tipo fijo. Si bien, la financiación obtenida del Deutsche Bank es a tipo variable, ya que el tipo de interés fijo hubiera sido bastante más costoso para la Sociedad en el momento actual. Los administradores monitorizan las variaciones de los tipos de interés variable para poder anticiparse a posibles subidas que impacten a la Sociedad.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en euro que es su moneda funcional y de presentación.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota explicativa 2, la Sociedad se ha acogido durante el ejercicio 2019 al régimen fiscal especial de SOCIMI. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, del 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario", las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, a distribuir el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que los socios no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el órgano de administración que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs. Sin embargo, esta distribución de resultados, en consonancia con lo requerido por la Ley de SOCIMIs, es política de la Sociedad a tal punto que está incluido en los Estatutos Sociales.

En opinión del Consejo de Administración, la Sociedad tiene mitigados los riesgos de no cumplimiento para tributación en el régimen especial de SOCIMIs hasta niveles aceptables.

**4. Investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha realizado durante el ejercicio 2025, ni durante el ejercicio anterior actividades de Investigación y Desarrollo.

**5. Evolución bursátil**

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación BME GROWTH de BME MTF Equity de Madrid desde el 4 de mayo de 2023.

El precio de la acción a 31 de diciembre de 2025 era de 20,0 euros. A 31 de diciembre de 2024 era de 17,1 euros.

**6. Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad posee un total de 17.538 acciones en autocartera (19.021 a 31 de diciembre de 2024), lo que representa un 0,91% del capital social total.

**7. El equipo de gestión**

La gestión integral de la Sociedad esta delegada en RKS-AM, un operador especializado en la gestión de la vivienda asequible. Se compone de un equipo de profesionales especializados, con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario, financiero, valoración, gestión de activos y mercados de capitales.

**8. Periodo medio de pago a proveedores**

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto

de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores (días)	16	10
Ratio de operaciones pagadas (días)	14	13
Ratio de operaciones pendientes de pago (días)	100	4
Total pagos realizados (euros)	1.304.516,96	614.613,59
Total pagos pendientes (euros)	20.726,44	227.764,58
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal (euros)	1.299.341,16	612.266,85
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	5.804	3.576
Número de facturas pagadas	5.964	3.588
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%	100%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	97%	100%

## 9. Hechos Posteriores

Además de los hechos posteriores indicados en la memoria, a juicio de los Administradores, no se han producido más hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2025 que puedan tener incidencia sobre el presente informe de gestión.

## 10. Perspectivas para el ejercicio 2026

Para el año 2026, Ktesios SOCIMI tiene perspectivas prometedoras, impulsadas por su estrategia de crecimiento y consolidación en el mercado del alquiler asequible.

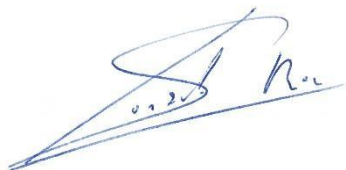
- **Expansión y Consolidación:** Ktesios busca seguir colaborando en iniciativas para mejorar la regulación, impulsar la vivienda asequible y reforzar la seguridad jurídica del sector.
- **Crecimiento de la Cartera:** Se espera que la cartera de propiedades de Ktesios continúe creciendo (de manera orgánica e inorgánica), especialmente en zonas non-prime, donde la empresa está especializada en rehabilitar viviendas para convertirlas en asequibles.
- **Inversión y Rentabilidad:** La Sociedad planea seguir atrayendo inversores institucionales, lo que fortalecerá su capacidad de inversión y mejorará la rentabilidad de sus activos.
- **Innovación y Sostenibilidad:** Ktesios está comprometida con la creación de un mercado de alquiler más accesible, profesional y sostenible, lo que incluye la rehabilitación de viviendas y la implementación de prácticas sostenibles.

En resumen, Ktesios SOCIMI está bien posicionada para continuar su crecimiento y consolidación en el mercado del alquiler asequible en 2026, con un enfoque en la expansión de su cartera, la atracción de inversiones y la promoción de la sostenibilidad.

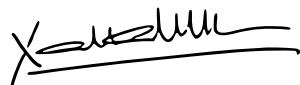
El 24 de marzo de 2026, el Consejo de Administración de KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A., procede a formular las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2025, las cuales vienen constituidas por los documentos que se adjuntan a este escrito.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

**DON HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES**  
**PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, sweeping initial 'G' followed by the name 'Vicente Roca'.

**DON GONZALO VICENTE ROCA PÉREZ**  
**CONSEJERO**

A handwritten signature in black ink, with a stylized script and a horizontal line underneath.

**DOÑA XANA MUÑIZ VÁZQUEZ**  
**CONSEJERA**

# Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 e informe de gestión consolidado del ejercicio 2025

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.:

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.b de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Párrafo de énfasis**

El Grupo al 31 de diciembre de 2025 presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 7.342.791 euros. Tal como se menciona en la nota 3.d) de la memoria consolidada adjunta, se informa de que a fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025, la Sociedad dominante se encuentra en negociaciones avanzadas para la obtención de financiación a largo plazo por un importe aproximado de 16 millones de euros y con un vencimiento estimado de 15 años, destinada a reforzar su estructura financiera y dar estabilidad a largo plazo. Con fecha 25 de marzo de 2026, la Sociedad dominante ha firmado un préstamo puente por importe de 14 millones de euros con un vencimiento a 18 meses. Considerando esta situación, los administradores de la Sociedad dominante han procedido a formular las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con estas cuestiones.

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

#### *Registro y valoración de las inversiones inmobiliarias*

El importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 asciende a 44.000 miles de euros lo que supone el 85% del total de los activos del Grupo.

Atendiendo al marco normativo de información financiera que es de aplicación, las inversiones inmobiliarias se valorarán por su coste en el momento de su adquisición, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Posteriormente, se valorarán al precio de adquisición minorado por la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. Al menos al cierre del ejercicio, deberá evaluar la existencia de indicios de deterioro y en su caso proceder a la estimación del importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, efectuando las correcciones valorativas si proceden.

La relevancia de los importes registrados por el Grupo en el ejercicio 2025 bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias, así como el peso que dicho epígrafe tiene sobre el total del activo al cierre del ejercicio, hace que hayamos considerado el registro y la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

La relevancia del epígrafe de inversiones inmobiliarias sobre el total de activo consolidado hace que este sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría, habiendo aplicado los siguientes procedimientos:

- Obtención de la documentación soporte relativa al coste de adquisición de los inmuebles adquiridos por el Grupo, verificación de la distribución entre suelo y vuelo realizada por el Grupo y recálculo de su valor neto contable a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto que valora las inversiones inmobiliarias, mediante la obtención de la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Recálculo del test de deterioro realizado por el Grupo atendiendo a los valores aportados en el informe de valoración.

Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales consolidadas es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

### **Otras cuestiones**

El ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 es el primer ejercicio en el que el Grupo formula cuentas anuales consolidadas, ya que ha devenido Grupo en este ejercicio, no pudiéndose acoger a ninguna de las dispensas establecidas en el artículo 43 del Código de Comercio a petición del regulador del BME MTF Equity. En este sentido el Grupo no presenta cifras comparativas atendiendo a lo dispuesto en el artículo 77 de las Normas Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC). Por lo tanto, a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se califican como iniciales.

### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores del Grupo y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Grant Thornton, S.L.

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

13 de abril de 2026



GRANT THORNTON, S.L.

2026 Núm. 01/26/01522

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2025**



**Balance consolidado al 31 de diciembre de 2025**

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2025	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2025
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>44.212.938,44</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>21.911.817,75</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>43.999.862,74</b>	<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>11</b>	<b>21.911.817,75</b>
Terrenos		17.382.338,03	<b>Capital</b>		<b>19.249.660,00</b>
Construcciones		25.456.819,12	Capital escriturado		19.249.660,00
Instalaciones técnicas y mobiliario		460.705,59	<b>Prima de emisión</b>		<b>5.376.420,50</b>
Construcciones en curso		700.000,00	<b>Reservas</b>		<b>-2.696.974,18</b>
			Reserva legal		21.820,86
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>213.075,70</b>	Otras reservas		-2.718.795,04
Otros activos financieros l/p		213.075,70	<b>Acciones en patrimonio propias</b>		<b>-350.760,00</b>
			<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>333.471,43</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>14.958.329,23</b>
			<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>14.958.329,23</b>
			Deuda con entidades de crédito	12	14.562.766,93
			Otros pasivos financieros l/p	12	395.562,30
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>7.493.010,66</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>14.835.802,12</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>1.785.463,52</b>	<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>10.046.239,84</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	231.725,31	Deudas con entidades de crédito	12	1.274.197,94
Clientes con empresas del grupo	9 y 15	612.786,13	Otros pasivos financieros c/p	12	8.772.041,90
Deudores varios	9	895.463,54			
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	45.488,54	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>4.789.562,28</b>
			Acreedores varios	12	4.676.887,38
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>10.382,06</b>	Acreedores con empresas del grupo	12 y 15	90.898,88
Otros activos financieros c/p		10.382,06	Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	21.776,02
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10</b>	<b>5.697.165,08</b>			
Tesorería		5.697.165,08			
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>51.705.949,10</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>51.705.949,10</b>

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2025**



**Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al  
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

	Notas	31/12/2025
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>3.538.279,80</b>
Prestación de servicios	13	3.538.279,80
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>29.581,24</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>13</b>	<b>-3.144.611,47</b>
Servicios exteriores		-2.584.456,18
Tributos		-224.265,74
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-224.077,10
Otros gastos de gestión corriente		-111.812,45
<b>Amortización del inmovilizado intangible</b>		<b>-196,25</b>
<b>Amortización de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>-238.220,12</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>6</b>	<b>787.250,27</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>972.083,47</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>107.627,42</b>
De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado		107.627,42
<b>Gastos financieros</b>		<b>-746.239,46</b>
Por deudas con terceros	13	-746.239,46
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-638.612,04</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>333.471,43</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>		<b>0,00</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>333.471,43</b>
<b>RESULTADO DEL ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>		<b>333.471,43</b>

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2025**



**Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al  
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados**

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2025
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>333.471,43</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>333.471,43</b>

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado**

(Expresado en euros)

	Capital	Prima de emisión	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Reserva Legal	Otras reservas	Distribución de dividendos	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	TOTAL
<b>SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2025</b>	19.249.660,00	5.376.420,50	-317.511,33	0,00	-2.561.403,24	0,00	218.211,86	21.965.377,79
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	333.471,43	333.471,43
<b>Distribución del resultado del ejercicio anterior</b>	0,00	0,00	0,00	21.820,86	0,00	196.391,00	-218.211,86	0,00
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	0,00	0,00	-33.248,67	0,00	-157.391,80	-196.391,00	0,00	-387.031,47
Aumentos de capital (Nota 11)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-196.391,00	0,00	-196.391,00
Otras operaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	-157.391,80	0,00	0,00	-157.391,80
Operaciones con acciones o participaciones propias (Nota 11)	0,00	0,00	-33.248,67	0,00	0,00	0,00	0,00	-33.248,67
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025</b>	19.249.660,00	5.376.420,50	-350.760,00	21.820,86	-2.718.795,04	0,00	333.471,43	21.911.817,75

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2025**



**Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al  
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2025
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>3.209.405,30</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>333.471,43</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>313.855,24</b>
Amortización del inmovilizado intangible y de las inversiones inmobiliarias (+)	6	238.416,37
Resultado por bajas y enajenación de inmovilizado	6	-787.250,27
Variación de provisiones (+/-)		224.077,10
Gastos financieros (+)		746.239,46
Ingresos financieros (-)		-107.627,42
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>3.200.690,67</b>
Existencias (+/-)		-68.711,07
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	-1.011.091,95
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	12	4.280.493,69
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>-638.612,04</b>
Pagos de intereses (-)		-746.239,46
Cobros de interes (+)		107.627,42
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>-9.036.514,20</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>		<b>-12.001.958,47</b>
Empresas del grupo y asociadas (-)		-50.782,04
Inversiones Inmobiliarias (-)	6	-1.293.419,15
Combinaciones de negocios (-)	7	-10.848.650,00
Otros activos (-)	9	190.892,72
<b>Cobros por desinversiones:</b>		<b>2.965.444,27</b>
Inversiones inmobiliarias	6	2.965.444,27
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>10.400.519,98</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>		<b>-196.391,00</b>
Dividendos		-196.391,00
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	11	0,00
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros:</b>		<b>10.596.910,98</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito (+)	12	6.215.327,32
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		0,00
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)		0,00
Otras deudas (+), (-)	12	4.381.583,66
<b>EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		<b>0,00</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>4.573.411,08</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		256.200,00
Efectivo proveniente de la combinación de negocios		867.554,00
Efectivo o equivalentes al final del periodo	10	<b>5.697.165,08</b>

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2025**



**Memoria consolidada del ejercicio 2025**

**Contenido**

<b>1. Sociedades del grupo .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Información general .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Bases de presentación de las Cuentas anuales consolidadas.....</b>	<b>12</b>
<b>4. Normas de registro y valoración.....</b>	<b>16</b>
<b>5. Combinaciones de negocios .....</b>	<b>29</b>
<b>6. Inversiones inmobiliarias .....</b>	<b>30</b>
<b>7. Precio variable compraventa de Mistral .....</b>	<b>33</b>
<b>8. Arrendamientos .....</b>	<b>34</b>
<b>9. Activos financieros.....</b>	<b>34</b>
<b>10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes .....</b>	<b>37</b>
<b>11. Patrimonio neto .....</b>	<b>37</b>
<b>12. Pasivos financieros .....</b>	<b>39</b>
<b>13. Ingresos y gastos .....</b>	<b>43</b>
<b>14. Situación fiscal .....</b>	<b>44</b>
<b>15. Otra información.....</b>	<b>47</b>

<b>Anexo I: Listado de inmuebles propiedad de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes en atención a las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021 .....</b>	<b>50</b>
--	-----------

# CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



## Memoria consolidada del ejercicio 2025

### 1. Sociedades del grupo

#### 1.1 Sociedad Dominante

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad Dominante” o “Ktesios”) es la Sociedad Dominante de una sociedad dependiente (en adelante juntamente el “Grupo KTESIOS” o el “Grupo”) y tiene su domicilio social y fiscal en c/ Sagasta, 15, 7ª izquierda, 28004 Madrid.

Ktesios se constituyó en Madrid el 21 de marzo de 2019 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “Ley de Sociedades de Capital”) mediante escritura pública otorgada ante el ilustre Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 38.976, Folio 30, Sección 8, Hoja M-692.614, Inscripción 1ª.

Con fecha 25 de septiembre de 2019, la Junta General de Socios acordó aprobar el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “SOCIMI”), regulado por la Ley 11/2009. En consecuencia, con fecha 26 de septiembre de 2019 y, con efectos retroactivos a partir del ejercicio iniciado desde su constitución (21/03/2019), la Sociedad comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) de su domicilio fiscal (Madrid) la opción adoptada por sus socios de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Con fecha 15 de julio de 2020, la Junta General Ordinaria Universal acordó: i) la transformación societaria de sociedad limitada a sociedad anónima, cambiando su denominación social a la actual “KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.” y ii) la consecuente transformación de sus participaciones sociales en acciones nominativas. Estos acuerdos fueron elevados a público, mediante escritura otorgada ante el ilustre Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza con el número 2.591 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 20 de agosto de 2020, con la inscripción 8ª.

La actividad principal del Grupo es la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y se rige por la Ley 11/2009, del 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las “Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario” (la “Ley de SOCIMIs” o “Ley 11/2009”).

El objeto social de la Sociedad Dominante de acuerdo con el artículo 2, según la redacción vigente del texto de los estatutos sociales refundidos en Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 24 de noviembre de 2020 es el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas 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 aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria (legal o estatutaria) de distribución de beneficios.
- 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 de SOCIMIs.
- 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.

# CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



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

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no puedan ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Con fecha 30 de junio de 2025, KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. devino Sociedad Dominante de un grupo de sociedades a tenor de lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio, tras la adquisición del 100% de las participaciones de MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A. en esa misma fecha y que se detalla a continuación en la nota 1.2. De manera que estas son las primeras cuentas anuales consolidadas que se presentan por el Grupo y que desde el comienzo del ejercicio de la Sociedad Dominante (1 de enero de 2025) con independencia de la fecha de toma de control sobre MISTRAL (30 de junio de 2025). Los administradores de la Sociedad Dominante se han acogido a la dispensa expuesta en el artículo 77 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC), Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, que les exime de presentar cifras comparativas.

## 1.2 Sociedades dependientes

Con fecha 7 de mayo de 2025, Ktesios comunicó al mercado alternativo en el cotizan sus acciones (BME Growth de BME MTF Equity, en adelante BME Growth), la presentación de una oferta vinculante en la adquisición de acciones de la sociedad "MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A." (en adelante, será referida como "MISTRAL"), sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en C/ Serrano 93, 28006 - Madrid, titular del CIF número A-87.649.042. El 11 de junio de 2025 y, como consecuencia de un proceso de Due Diligence favorable, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la formulación de una oferta voluntaria de la adquisición de la totalidad de las acciones de MISTRAL dirigida a todos sus accionistas. Esta oferta se comunicó al BME Growth el mismo 11 de junio de 2025.

El 26 de junio de 2025, una vez finalizado el plazo de aceptación de la oferta voluntaria de la adquisición de la totalidad de las acciones, Ktesios comunicó al BME Growth que el resultado a la fecha había sido del 100% de aceptación de los accionistas de "MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.". El 98,71% había aceptado la opción 1 (a 0,978 €/acción) con el pago del 20% a la aceptación de la Oferta y solo 3 accionistas minoristas habían aceptado la opción 2 (a 0,875 €/acción) con el pago del 100% a la aceptación de la Oferta. De forma inmediata a la publicación de comunicación, se iniciaron los procesos de liquidación, de acuerdo con el procedimiento establecido en la Circular 5/2020 de BME Growth de BME MTF EQUITY sobre Normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF EQUITY. Así, se comunicó que con fecha 26 de junio de 2025 que se había procedido a realizar el pago a la entidad agente de Valores, Sociedad de Valores, S.A. del importe del precio de la opción 1 y de la opción 2 correspondiente a la aceptación de la Oferta, es decir un importe total igual a 2.210.588,35 euros.

El importe pendiente de pago por la compra de MISTRAL a 31 de diciembre de 2025 asciende a 8.772.041,90 euros, con un vencimiento el 15 de julio de 2026, teniendo adicionalmente un precio variable (ver nota 5).

En la Junta General de Accionista de fecha 30 de junio de 2025 se tomó el control de MISTRAL por parte de KTESIOS adoptando las siguientes decisiones:

- Revocar el Consejo de Administración que había estado vigente hasta entonces y nombrar a un Administrador Único, D. Henry Noel Gallego Grajales.
- Trasladar el domicilio social y fiscal de la Sociedad a la C/Sagasta nº 15, 7º Izda., 28004 Madrid.
- Excluir las acciones de MISTRAL de cotización, pero manteniendo el Régimen SOCIMI.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante tiene un total de 11.231.799 de acciones de MISTRAL, es decir, posee el 100% del capital social de esta.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



Denominación/ Domicilio/ Actividad	Valor en libros de la participación	% participación		% derechos de voto		Capital social	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Dividendos recibidos
		Directa	Indirecta	Directa	Indirecta						
MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A. C/Sagasta 15, 7º Izda., 28004 Madrid Compraventa y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	12.534.187,64	100%		100%		6.814.800,00	39.464,24	1.053.728,93	-253.860,18	308.167,21	80.543,28

MISTRAL, al igual que la Sociedad Dominante, cierra sus cuentas anuales al 31 de diciembre y se han incluido en la consolidación aplicando el método de integración global. Habiendo tenido lugar la toma de control el 30 de junio de 2025, estas son las primeras cuentas anuales consolidadas que se formulan y presentan, y que cubren el ejercicio desde el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025. Cuando a lo largo de la presente memoria consolidada se haga referencia al ejercicio 2025, se interpretará que se corresponde con el comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

## 2. Información general

### a) Régimen SOCIMI

Las sociedades pertenecientes al Grupo KTESIOS se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley de SOCIMIs se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

#### Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMIs deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

Atendiendo a la consulta de la Dirección General de Tributos 2014/2017, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes procedentes de ampliaciones de capital y/o de financiaciones bancarias que se fuesen a destinar en un plazo razonable y justificado a aumentar y mejorar la cartera de activos inmobiliarios afectos al objeto social, no afectan en el cómputo del porcentaje del valor del activo del artículo 3.1 de la Ley 11/2009. Teniendo en cuenta esto, las Sociedades del Grupo cumplen temporalmente el requisito de inversión al 31 de diciembre de 2025.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de las Sociedades del Grupo deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs, deberán mantenerse en el activo de las Sociedades del Grupo al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

*Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)*

Las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas. Tal como se explica posteriormente, la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante se encuentran en la actualidad admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación BME Growth de BME MTF Equity de Madrid desde el 4 de mayo de 2023. Tal y como se menciona en la nota 1.2. MISTRAL se excluyó de cotización del BME Growth con fecha 30 de junio de 2025.

*Capital mínimo requerido (Art. 5)*

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

*Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)*

Las sociedades del Grupo deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

# CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que las sociedades del Grupo pasen a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente.

Además, las sociedades estarán obligadas a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad Dominante cuenta en el artículo 37 de los Estatutos Sociales con la política obligatoria de distribución de resultados, cumplimiento con las obligaciones del artículo 6 la Ley de SOCIMIs, al igual que MISTRAL.

## Periodo de 2 años para cumplir con todos los requisitos de la Ley de SOCIMIs (DT 1ª)

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs, se puede optar por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo, a juicio de los administradores de la Sociedad Dominante se cumplen con todos los requisitos establecidos en la mencionada ley.

## Bonificación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (DF 2ª. Dos)

Las SOCIMIs gozan de una bonificación del 95 por ciento de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito específico de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

## **b) Admisión a negociación en un sistema multilateral de negociación de las acciones de la Sociedad Dominante**

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 24 de noviembre de 2020, se acordó solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante en EURONEXT ACCESS de Lisboa. El día 1 de junio de 2021 fue el primer día en que las acciones de la Sociedad Dominante fueron negociadas en dicho sistema multilateral de negociación con el ISIN ES0105536009. El precio de referencia fue establecido en 12,00 euros por acción.

El 30 de marzo de 2023 la Junta General Ordinaria de Accionistas, acordó solicitar el dual Listing de las acciones y, por tanto, la admisión a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante

# CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



en BME Growth de BME MTF Equity de Madrid. El día 4 de mayo de 2023 fue el primer día en que las acciones de la Sociedad Dominante fueron negociadas en dicho sistema multilateral de negociación. El precio de referencia fue establecido en 14,50 euros por acción.

Por último, la Junta General Ordinaria de Accionistas de celebrada el 30 de marzo de 2023, acordó asimismo solicitar la exclusión voluntaria de negociación de las acciones en Euronext Access Lisboa una vez fuera obtenido el listing de las acciones de la Sociedad Dominante en BME Growth. Se hace constar expresamente que, en cumplimiento del artículo 44 de los Estatutos Sociales, la solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad Dominante en EURONEXT ACCESS LISBOA estuvo respaldada por la totalidad de los accionistas. A tales efectos, el Consejo de Administración del Regulador portugués acordó con fecha 21 de junio de 2023 acceder a la solicitud de la Sociedad Dominante para la exclusión voluntaria de cotización de las acciones de Ktesios del mercado multilateral de negociación Euronext Access Lisboa. La fecha de exclusión de Euronext se produjo con fecha 23 de junio de 2023.

Tal y como se menciona en la nota 1.2. de la presente memoria consolidada, MISTRAL se excluyó de cotización en un mercado regulado con fecha 30 de junio de 2025.

## **c) Contrato de gestión integral**

La Sociedad Dominante tiene delegada la gestión integral en “RKS Asset Management, S.L.U.” (en adelante RKS AM), mediante contrato firmado con fecha 6 de noviembre de 2019, en concepto de prestación de servicios de administración, gestión y comercialización de los activos inmobiliarios (Property Management) y servicios de asesoramiento, gestión y control financiero (Asset Management). El contrato tenía una duración de 10 años y era prorrogable automáticamente por periodos de 5 años.

Los honorarios de RKS AM por los diferentes trabajos a realizar son los siguientes:

- Puesta a Punto: tiene un honorario fijo según el tamaño de la promoción, así como un componente variable según el coste de adecuación del inmueble. Además, puede facturar honorarios fijos por otros servicios de gestión documental, como, por ejemplo, boletines y certificados.
- Gestión Integral de los Inmuebles (Gestión Vertical): se facturará el 8% de los importes facturados en concepto de rentas o asimilados. Tiene carácter mensual y un mínimo de 1.000 euros.
- Administración de Fincas (Gestión Horizontal): para aquellas fincas con comunidad de propietarios los gastos serán atribuibles a éstas. Sin embargo, en aquellas que no se vaya a crear comunidad y se tengan que gestionar, se facturará a precios fijos según cantidad y tipo de inmuebles. También por la representación de la propiedad en las juntas de propietarios.
- Comercialización: se facturará una cantidad variable según características del contrato firmado.
- Comisión de Gestión Fija: se devengará una comisión trimestral del 0,16% del GAV con un máximo de 300.000 euros. El GAV lo calculará RKS AM como el sumatorio del valor de mercado de todos los activos en balance individual de cada Sociedad. Se entenderán como activos inmobiliarios asimilados, aquellos otros activos constituidos por contratos, derechos o títulos que indirectamente representen activos inmobiliarios. En la descripción del GAV se incluirá el valor de los activos inmobiliarios aportados, adjudicados, cedidos o transferidos a una entidad del grupo a los que se hace referencia en la cláusula décima, salvo que, como consecuencia de dicha operación, el activo computara doblemente.
- Comisión de Éxito: se devengará una comisión del 0,1% de la capitalización bursátil con un mínimo de 50.000,00 euros, por la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en cualquier mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, así como cualquier escalado/upgrade acordado y ejecutado por la Sociedad, ya sea en el mismo mercado en el que cotizan las acciones o en cualquier otro (p.e. salto al Mercado Continuo, cambio de mercado alternativo, cambio de sistema de cotización, etc.).
- Comisión por Captación de Activos Inmobiliarios: se devengará el 2% del valor global de cada operación de compraventa con un mínimo de 5.000 euros. Para las operaciones potenciales que no se lleven a cabo por causa no imputable a RKS AM, se devengará el 1% del de las cantidades hasta entonces entregadas a cuenta del precio de compraventa (reserva, arras, etc.) acordado en el último documento

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



de arras o reserva vinculante firmado por KTESIOS con un máximo de 20.000 euros y un mínimo de 3.000 euros.

- Comisión de Gestión Variable: se devengará anualmente el 10% del exceso de retorno TIR obtenido por los accionistas encima del 6,5%. Esta TIR vendrá calculada a partir del crecimiento del NAV de la Sociedad, ajustado por dividendos y ampliaciones de capital y caja ociosa.
- Comisión de Captación de Fondos: se devengará el 3% del importe total desembolsado por inversores provenientes de RKS AM.

La sociedad dependiente, MISTRAL, tenía un contrato de prestación con Allas, S.L. por el que Allas le prestaba a esta los siguientes servicios: la gestión comercial de todos los inmuebles propiedad de MISTRAL, así como la gestión administrativa, contable y la presentación de impuestos. Este contrato se canceló con fecha 31 de julio de 2025. A partir del 1 de agosto de 2025, MISTRAL tiene delegada la gestión integral, también en RKS AM.

**d) Órgano de administración**

D. Henry Noel Gallego Grajales se mantiene como Presidente del Consejo de Administración, como Consejero, D. Gonzalo Vicente Roca Pérez y Dña. María García Aguado como Secretaria no Consejera. Dña. Xana Muñiz fue nombrada Consejera en la Junta General de Accionistas de 28 de abril de 2025.

**3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

**a) Marco normativo de información financiera aplicable**

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la reunión celebrada el 24 de marzo de 2026 y han sido reformuladas el 31 de marzo de 2026 (ver nota 2.j) de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, 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.
- Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre por el que se aprueban las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC).
- 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.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las cuentas anuales consolidadas.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

La obligación de presentar cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 ha sido a petición del regulador del mercado alternativo en el cotizan las acciones en el BME Growth de BME MTF Equity.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la sesión celebrada el pasado 26 de marzo de 2025, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2025 en primera convocatoria y se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid en noviembre de 2025.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



**b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025, compuestas por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada, se han preparado a partir de los registros contables de Sociedad Dominante y de la sociedad dependiente (ver nota 1), habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo, todos ellos consolidados, habidos durante el ejercicio 2025.

Tal como se explica posteriormente en el apartado f) de la presente nota, como consecuencia de que la primera vez que la Sociedad Dominante tiene la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas desde el 1 de enero de 2025 aunque la toma de control efectiva y creación del grupo fue 30 de junio de 2025 (artículo 75.1 de las NOFCAC). De acuerdo con el artículo 77 de las NOFCAC no se presentan cifras comparativas en las presentes cuentas anuales al no existir el grupo al 31 de diciembre de 2024.

**c) Principios contables no obligatorios**

En la preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo su efecto significativo para la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, se haya dejado de aplicar.

**d) Empresa en funcionamiento**

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 7.342.791,46 euros, debido principalmente al importe pendiente de pago por importe de 8.772.041,90 euros registrados en el epígrafe "otros pasivos financieros a corto plazo" que se corresponden con el 80% pendiente de pago a los antiguos accionistas de MISTRAL que aceptaron la Oferta 1, tal y como se detalla en la nota 1 de la presente memoria consolidada.

La Sociedad Dominante se encuentra en negociaciones avanzadas con diferentes entidades para obtener una financiación a largo plazo que le permita continuar con sus planes de crecimiento y poder hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo. Concretamente, la Sociedad Dominante ha firmado una nueva financiación con una duración de 18 meses y un importe de 14 millones de euros con fecha 25 de marzo de 2026. Con esta financiación, el Grupo ha procedido al pago de la deuda pendiente con los antiguos accionistas de Mistral durante el ejercicio 2026.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante está negociando una financiación a 15 años por un importe 16 millones de euros, destinada a reforzar su estructura financiera y dar estabilidad a largo plazo.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, y considerando la situación actual de las negociaciones y los acuerdos alcanzados, los administradores de la Sociedad Dominante estiman que el Grupo dispondrá de los recursos financieros necesarios para atender sus obligaciones a medida que venzan. En consecuencia, las presentes cuentas anuales consolidadas han sido formuladas aplicando el principio de empresa en funcionamiento al 31 de diciembre de 2025.

**e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad Dominante han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes.

El Grupo revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las

# CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que están basadas.

- La evaluación de la existencia de deterioro en las inversiones inmobiliarias (Notas 4 y 6).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Notas 4 y 6).
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias: La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
  - o Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
  - o Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de transacción.
  - o Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor de tiempo.
  - o Valoraciones RICS de los inmuebles realizadas por un experto independiente.
- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad Dominante y su sociedad dependiente optaron por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1). El órgano de administración de la Sociedad Dominante supervisa el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas del Grupo. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que dichos requisitos se cumplen al 31 de diciembre de 2025, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas y serán cumplidos en los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio.
- El cálculo de la remuneración variable de los servicios de Asset Management (véase Nota 2).

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2025, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

## **f) Comparación de la información**

Como consecuencia de que la primera vez que la Sociedad Dominante tiene la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas no pudiendo acogerse a ninguna de las dispensas establecidas en el artículo 43 del Código de Comercio atendiendo a lo estipulado por el regulador del BME Growth, de acuerdo con el artículo 77 de las NOFCAC no se presentan cifras comparativas en las presentes cuentas anuales al no existir el grupo al 31 de diciembre de 2024. Con respecto a las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado incluyen los ingresos y gastos comprendidos entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 a tenor de lo previsto en el artículo 75.1 de las NOFCAC, exceptuando los ingresos y gastos de la sociedad dependiente Mistral hasta su adquisición.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



**g) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en la correspondiente memoria consolidada.

**h) Cambios en criterios contables**

Al 31 de diciembre de 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en las cuentas anuales individuales de KTESIOS y de MISTRAL al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

**i) Impacto medioambiental**

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, este no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de este.

Por esta razón, en las presentes cuentas anuales consolidadas no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

**j) Reformulación de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025**

Las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025 han sido reformuladas el 31 de marzo de 2026 para reflejar el resultado del ejercicio 2025 de acuerdo con el artículo 75.1 de las NOFCAC que establece que las cuentas anuales consolidadas se establecerán en la misma fecha de cierre y por el mismo período que las cuentas anuales de la Sociedad Dominante. En consecuencia, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a 31 de diciembre 2025 refleja el resultado del ejercicio 2025 de la Sociedad Dominante y los resultados de la Sociedad Dependiente desde su fecha de adquisición. En la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada formulada el 24 de marzo de 2026, se mostraban los resultados de las operaciones para el período comprendido entre el 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 del Grupo.

El impacto de dicha reformulación en las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Balance consolidado:

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2025 (Reformulado)	31/12/2025	Diferencia
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>21.911.817,75</b>	<b>21.911.817,75</b>	<b>0,00</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>21.911.817,75</b>	<b>21.911.817,75</b>	<b>0,00</b>
<b>Capital</b>	<b>19.249.660,00</b>	<b>19.249.660,00</b>	<b>0,00</b>
Capital escriturado	19.249.660,00	19.249.660,00	0,00
<b>Prima de emisión</b>	<b>5.376.420,50</b>	<b>5.376.420,50</b>	<b>0,00</b>
<b>Reservas</b>	<b>-2.696.974,18</b>	<b>-2.887.930,91</b>	<b>190.956,73</b>
Reserva legal	21.820,86	21.820,86	0,00
Otras reservas	-2.718.795,04	-2.909.751,77	190.956,73
<b>Acciones en patrimonio propias</b>	<b>-350.760,00</b>	<b>-350.760,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>333.471,43</b>	<b>524.428,16</b>	<b>-190.956,73</b>

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada:

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



	31/12/2025 (Reformulado)	01/07/2025- 31/12/2025	Diferencia
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>3.538.279,80</b>	<b>2.014.765,19</b>	<b>1.523.514,61</b>
Prestación de servicios	3.538.279,80	2.014.765,19	1.523.514,61
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>29.581,24</b>	<b>13.384,56</b>	<b>16.196,68</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>-3.144.611,47</b>	<b>-1.694.879,30</b>	<b>-1.449.732,17</b>
Servicios exteriores	-2.584.456,18	-1.369.856,13	-1.214.600,05
Tributos	-224.265,74	-161.205,34	-63.060,40
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-224.077,10	-75.410,17	-148.666,93
Otros gastos de gestión corriente	-111.812,45	-88.407,66	-23.404,79
<b>Amortización del inmovilizado intangible</b>	<b>-196,25</b>	<b>0,00</b>	<b>-196,25</b>
<b>Amortización de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>-238.220,12</b>	<b>-136.603,28</b>	<b>-101.616,84</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>787.250,27</b>	<b>703.121,97</b>	<b>84.128,30</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>972.083,47</b>	<b>899.789,14</b>	<b>72.294,33</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>107.627,42</b>	<b>42.411,42</b>	<b>65.216,00</b>
De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	107.627,42	42.411,42	65.216,00
<b>Gastos financieros</b>	<b>-746.239,46</b>	<b>-417.772,40</b>	<b>-328.467,06</b>
Por deudas con terceros	-746.239,46	-417.772,40	-328.467,06
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-638.612,04</b>	<b>-375.360,98</b>	<b>-263.251,06</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>333.471,43</b>	<b>524.428,16</b>	<b>-190.956,73</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>333.471,43</b>	<b>524.428,16</b>	<b>-190.956,73</b>
<b>RESULTADO DEL ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>333.471,43</b>	<b>524.428,16</b>	<b>-190.956,73</b>

#### 4. Normas de registro y valoración

##### 4.1 Homogeneización

Los elementos del activo y pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales consolidadas, son valorados siguiendo métodos uniformes y de acuerdo con los principios y normas de valoración.

##### 4.2 Fecha de primera consolidación y fondo de comercio de consolidación

Al 31 de diciembre de 2025 es la primera vez en la que el Grupo presenta cuentas anuales consolidadas. Las diferencias positivas que se pusieron de manifiesto entre la inversión realizada por la Sociedad Dominante, y el patrimonio neto de MISTRAL en esta primera consolidación han sido asignadas a un mayor valor de los inmuebles de la sociedad dependiente, en consecuencia la diferencia resultante en la eliminación inversión patrimonio neto con la sociedad dependiente MISTRAL, se ha repartido entre las inversiones inmobiliarias procedentes de dicha sociedad, ya que el valor de tasación de los mismos superaba su coste de adquisición (Ver Notas 5, 6 y 7).

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad.

Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. La pérdida por deterioro se registra con cargo a los resultados del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

# CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



La vida útil se determinará de forma separada para cada unidad generadora de efectivo a la que se le haya asignado la diferencia de primera consolidación por lo que, al estar dicha diferencia asignada a cada inmueble procedente de la sociedad dependiente MISTRAL, la vida útil es la misma que la de cada inmueble.

## 4.3 Reservas en sociedades consolidadas por integración global

Este epígrafe recoge los resultados generados, no distribuidos, por las sociedades del grupo y asociadas, a efectos de consolidación, entre la fecha de primera consolidación y el inicio del ejercicio presentado. Al ser coincidente la fecha de primera consolidación con el cierre del presente ejercicio, al 31 de diciembre de 2025 no existen reservas en sociedades consolidadas.

## 4.4 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora a su coste de adquisición o coste de producción, según proceda, y se presenta neto de su amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro acumuladas existentes.

Un activo intangible se reconocerá solo si es probable que genere beneficios futuros a la Sociedad y su coste pueda ser valorado de forma fiable y sea identificable.

La amortización del inmovilizado intangible se determina conforme a los siguientes criterios, siempre en función de los años de utilización o recuperación esperados:

- a.- Las aplicaciones informáticas se muestran valoradas a coste de adquisición, se amortizan linealmente en función de su vida útil estimada en 3 años.

## 4.5 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

### Valoración Inicial

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición, al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme a los criterios descritos en esta nota.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este.

Las inversiones inmobiliarias fueron valoradas a la fecha de aportación por su valor razonable y los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes incluidos bajo este epígrafe se incorporan como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias se incluyen las instalaciones técnicas y el mobiliario afecto al objeto social principal de la Sociedad Dominante y su Sociedad Dependiente.

La Sociedad Dominante ni la Sociedad Dependiente no han capitalizado intereses financieros como mayor coste de sus inversiones inmobiliarias.

### Amortización

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimada de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	<b>Porcentaje Anual</b>	<b>Años de Vida Útil Estimada</b>
<b>Sistema de amortización lineal:</b>		
Construcciones	1,00%	100
Instalaciones técnicas	5,00%	20
Mobiliario		
- Lavadoras	10,00%	10
- Lavavajillas	9,09%	11
- Radiadores	5,00%	20
- Frigoríficos	8,33%	12
- Otros	10,00%	10

#### **4.6 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias**

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, el Grupo procede a estimar, mediante el denominado “Test de Deterioro”, la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias el Grupo ha utilizado valoraciones sobre los inmuebles realizadas a 31 de diciembre de 2025 realizadas por un experto independiente. Dichas valoraciones han sido realizadas de acuerdo con la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, la Orden EHA/3011/2007 y la Orden EHA/564/2008, para finalidad hipotecaria; o con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias y se revierten cuando las circunstancias que lo motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría en el balance intermedio si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y en base a las valoraciones de expertos independientes disponibles, no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 y, por tanto, no se ha procedido al registro de deterioro alguno.

#### **4.7 Arrendamientos**

##### Arrendamiento financiero

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### Arrendamiento operativo

Si el Grupo actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por

# CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

## 4.8 Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por los administradores de la Sociedad Dominante y RKS AM, en virtud del contrato de prestación de servicios de asesoramiento, gestión y control financiero (ver Nota 2), y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

El Grupo a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

### a) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que el Grupo aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad Dominante considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad Dominante a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o, por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de los activos financieros incluidos dentro de ese Grupo.

Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad Dominante tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros.

La Sociedad Dominante también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por el Grupo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Al cierre del ejercicio, el Grupo efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, el Grupo emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

b) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con referencia a un mercado activo, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacentes este tipo de inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse con fiabilidad, salvo que cumpla los criterios para ser clasificado como un activo financiero a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas a cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en el prestatario (p.e. la obtención de beneficios), o bien porque se calculen con referencia a la evolución de la actividad de este.
- Cualquier activo financiero, que inicialmente se pudiese clasificar como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, cuando no sea posible obtener una estimación fiable del valor razonable.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los honorarios abonados a asesores legales, u otros

# CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



profesionales, que intervengan en la adquisición del activo se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Tampoco se registran como mayor valor del activo, los gastos generados internamente en la adquisición del activo, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan al Grupo como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio a los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria, o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente incluye un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Al menos al cierre del ejercicio, el Grupo efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de la corrección valorativa se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la entidad participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

## Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance consolidado, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. El Grupo entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si el Grupo no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si el Grupo mantienen el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto consolidado, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

# CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



El Grupo no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que el Grupo retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, el Grupo reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

## 4.9 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Cabe destacar que a 31 de diciembre de 2025 existe un saldo en una cuenta corriente depositada en GVC Gaesco por importe de 156.564,67 euros que se considera caja restringida.

Además, existe un saldo no disponible en una cuenta de Unicaja por importe de 62.700,00 euros a 31 de diciembre de 2025.

## 4.10 Patrimonio neto

El capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por acciones ordinarias nominativas de la misma clase y serie, representadas mediante anotaciones en cuenta que a 31 de diciembre de 2025 todas ellas admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación BME Growth de BME MTF Equity de Madrid.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad Dominante, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

## 4.11 Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance de situación consolidado cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para el Grupo una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad Dominante, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio del Grupo.

El Grupo al 31 de diciembre de 2025 no mantiene instrumentos que pudieran ser catalogados como instrumentos financieros derivados.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que el Grupo no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

a) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, el Grupo clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por el Grupo.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo con lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. El Grupo también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

# CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte de este que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance consolidado, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable.

El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

Adicionalmente, el Grupo en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10%, también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

## 4.12 Instrumentos de patrimonio propio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto consolidado por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Los gastos derivados de una transacción de patrimonio propio, de la que se haya desistido o se haya abandonado, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En caso de enajenación de un instrumento de patrimonio propio, la diferencia entre la contraprestación recibida y el valor en libros del instrumento se reconoce directamente en el patrimonio neto consolidado en una cuenta de reservas.

Los gastos relacionados con la adquisición, enajenación o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen en una cuenta de reservas.

Las acciones propias que adquiere el Grupo se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto consolidado. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en patrimonio neto consolidado, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

## 4.13 Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

# CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



## 4.14 Impuestos corrientes y diferidos

### Régimen general:

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance consolidado en los países en los que opera el Grupo y en los que generan bases positivas imponibles. El órgano de administración de la Sociedad Dominante evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad Dominante no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga al Grupo capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

### Régimen tributario SOCIMI:

Con fecha 26 de septiembre de 2019 la Sociedad Dominante comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada el

# CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



25 de septiembre de 2019 por la Junta General de Socios de la Sociedad de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI (Nota 1). La aplicación tuvo efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución, 21 de marzo de 2019, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs.

Con fecha 30 de septiembre de 2016, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2016 y siguientes, la Sociedad dependiente, MISTRAL, comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción de acogerse al régimen especial SOCIMI.

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad Dominante y su dependiente están sujetas al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos en la nota 2 de la presente memoria consolidada.

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la nota 2 de la presente memoria consolidada anterior, determinará:

- (i) en el caso de inmuebles aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y
- (ii) en el caso de participaciones aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, la Sociedad Dominante y su dependiente estarán sometidas a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad Dominante y su dependiente sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Como se indica en la nota 2, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución.

## Otros impuestos:

Dado que el Grupo se dedica al arrendamiento de viviendas residenciales a particulares en su mayoría, el IVA soportado no se puede deducir con carácter general. La Sociedad aplica prorrata de tipo general. En el caso de la Sociedad dependiente, MISTRAL, esta repercute y soporta IVA en determinadas viviendas y locales.

Adicionalmente, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tal y como se comenta en la Nota 1, siempre y cuando se cumpla el periodo mínimo de tenencia de activo.

## **4.15 Provisiones y pasivos contingentes**

Los administradores de la Sociedad Dominante diferencian entre:

# CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



- Provisiones: Saldo acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en la memoria consolidada.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del periodo por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación por recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minorará del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

#### 4.16 Reconocimiento de ingresos

Los principales ingresos del Grupo proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo.

##### Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. Identificación del contrato con un cliente;
2. Identificación de las obligaciones de rendimiento;
3. Determinación del precio de la transacción;
4. Asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución;
5. Reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

#### 4.17 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional del Grupo.

#### 4.18 Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.

# CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

## 4.19 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra tendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

Asimismo, cualquier otro saldo registrado en cuentas de proveedores, acreedores o préstamos con empresas del grupo fue objeto de ajuste contable para su eliminación en la sociedad absorbente.

Este proceso de eliminación contable respondió al principio de neutralización de transacciones intergrupo, garantizando que el balance y los resultados de la sociedad absorbente reflejaran exclusivamente operaciones con terceros ajenos al grupo.

## 4.20 Combinaciones de negocio

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registran conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas.

Las operaciones de fusión o escisión distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

En el caso de combinaciones de negocios originadas como consecuencia de la adquisición de acciones o participaciones en el capital de una empresa, se reconoce la inversión conforme con lo establecido para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registran por su valor razonable, siempre y cuando dicho valor razonable haya podido ser medido con suficiente fiabilidad, con las siguientes excepciones:

- Activos no corrientes que se clasifican como mantenidos para la venta: se reconocen por su valor razonable menos los costes de venta.
- Activos y pasivos por impuesto diferido: se valoran por la cantidad que se espere recuperar o pagar, según los tipos de gravamen que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos pagar los pasivos, a partir de la normativa en vigor o la aprobada pero pendiente de publicación, en la fecha de adquisición. Los activos y pasivos por impuesto diferido no son descontados.
- Activos y pasivos asociados a planes de pensiones de prestación definida: se contabilizan, en la fecha de adquisición, por el valor actual de las retribuciones comprometidas menos el valor razonable de los activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.
- Inmovilizados intangibles cuya valoración no puede ser efectuada por referencia a un mercado activo y que implicarían la contabilización de un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada: se han deducido de la diferencia negativa calculada.
- Activos recibidos como indemnización frente a contingencias e incertidumbres: se registran y valoran de forma consistente con el elemento que genera la contingencia o incertidumbre.
- Derechos readquiridos reconocidos como inmovilizado intangible: se valoran y amortizan sobre la base del período contractual que resta hasta su finalización.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



- Obligaciones calificadas como contingencias: se reconocen como un pasivo por el valor razonable de asumir tales obligaciones, siempre y cuando dicho pasivo sea una obligación presente que surja de sucesos pasados y su valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad, aunque no sea probable que para liquidar la obligación vaya a producirse una salida de recursos económicos.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se reconoce como un fondo de comercio de consolidación.

Si el importe de los activos identificables adquiridos menos los pasivos asumidos fueran superiores al coste de la combinación de negocios; este exceso se contabiliza en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

Antes de reconocer el citado ingreso se evalúa nuevamente si se han identificado y valorado tanto los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos como el coste de la combinación de negocios.

**5. Combinaciones de Negocios**

Tal y como se detalla en la nota 1 de la presente memoria consolidada, KTESIOS tomó el control de la sociedad MISTRAL el 30 de junio de 2025, ya que la totalidad de sus accionistas había aceptado la oferta realizada el 26 de junio de 2025.

Los importes reconocidos, en la fecha de adquisición, para cada clase de activos y pasivos de la sociedad adquirida se detallan a continuación:

**Activos y pasivos registrados en Mistral a fecha de primera consolidación 30/06/2025**

Inversiones inmobiliarias	5.356.462,31
Activos no corrientes mantenidos para la venta	1.402.790,22
Otros activos no corrientes y corrientes	119.160,46
Periodificaciones a corto plazo	4.173,57
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	867.554,53
Otros pasivos financieros no corrientes y corrientes	-162.132,28
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<u>-40.919,91</u>
	<b>7.547.088,90</b>

**Valor de la participación en KTESIOS** 12.534.187,64

<b>Diferencia de consolidación</b>	<b>4.987.098,74</b>
<b>Diferencia de consolidación asignada a inversiones inmobiliarias</b>	<b>4.987.098,74</b>
<b>Diferencia de consolidación asignada a activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>0,00</b>

**Diferencia asignada a los activos inmobiliarios de MISTRAL** **4.987.098,74**

La diferencia de consolidación entre el valor patrimonial de la sociedad dependiente MISTRAL y el precio pagado por dicha compra, se ha asignado en su totalidad al epígrafe de Inversiones inmobiliarias de manera individualizada por inmueble de la siguiente manera:

	KTESIOS	MISTRAL	VALOR BRUTO ANTES DE LA ASIGNACIÓN	REPARTO DE LA DIFERENCIA	VALOR BRUTO DESPUÉS DE LA ASIGNACIÓN
<b>Terrenos</b>	14.482.265,93	1.464.456,75	<b>15.946.722,68</b>	1.435.615,35	17.382.338,03
<b>Construcciones</b>	19.438.480,85	3.623.305,29	<b>23.061.786,14</b>	3.551.483,39	26.613.269,53
	<b>33.920.746,78</b>	<b>5.087.762,04</b>	<b>39.008.508,82</b>	<b>4.987.098,74</b>	<b>43.995.607,56</b>

La justificación de esta asignación se basa en que el valor de tasación de los activos a 31 de diciembre de

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



2025 asciende a 15,0 millones de euros para todos los activos inmobiliarios de MISTRAL sin tener en cuenta el Edificio de Alicante del que detallamos más información en la nota 7 de la presente memoria consolidada.

**6. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento del epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	KTESIOS + MISTRAL- CONSOLIDADO - Importe en Euros					Saldo al 31/12/2025
	Saldo al 01/01/2025	Adiciones	Bajas	Trasposos y Reclasificaciones	Combinaciones de negocio (Nota 5)	
<b>Coste:</b>						
Terrenos	15.722.706,28	163.473,06	-1.414.522,11	10.608,70	2.900.072,10	17.382.338,03
Construcciones	19.569.523,00	429.946,09	-725.795,82	164.807,58	7.174.788,68	26.613.269,53
Instalaciones técnicas y mobiliario en inversiones inmobiliarias	55.256,00	0,00	-16.485,51	0,00	773.790,16	812.560,65
Construcciones en curso	77.701,02	700.000,00	-66.326,02	-11.375,00	0,00	700.000,00
<b>Total coste</b>	<b>35.425.186,30</b>	<b>1.293.419,15</b>	<b>-2.223.129,46</b>	<b>164.041,28</b>	<b>10.848.650,94</b>	<b>45.508.168,21</b>
<b>Amortización acumulada:</b>						
Construcciones	-506.505,87	-215.494,34	35.037,09	-164.041,28	-305.446,01	-1.156.450,41
Instalaciones técnicas y mobiliario en inversiones inmobiliarias	-24.033,00	-22.725,78	9.898,35	0,00	-314.994,63	-351.855,06
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>-530.538,87</b>	<b>-238.220,12</b>	<b>44.935,44</b>	<b>-164.041,28</b>	<b>-620.440,64</b>	<b>-1.508.305,47</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	<b>34.894.647,43</b>	<b>1.055.199,03</b>	<b>-2.178.194,02</b>	<b>0,00</b>	<b>10.228.210,30</b>	<b>43.999.862,74</b>

Las compras realizadas en 2025 por la Sociedad Dominante han sido las siguientes:

- El 4 de febrero de 2025, la Sociedad formalizó la compra de 14 viviendas y 29 garajes, en un edificio en la localidad de Camarena, en la provincia de Toledo. El precio total de la operación se compuso de 500.000 euros de precio de adquisición y 69.708,31 euros de costes de transacción incluyendo las provisiones de fondos.
- Además, se dieron de alta 23.710,84 euros, que se corresponden con obras y reformas realizadas durante el periodo de 6 meses terminado al 30 de junio de 2025 y que supusieron un incremento de valor de las inversiones inmobiliarias.

Dentro de las construcciones en curso, la Sociedad Dominante registró un importe de 900.000,00 euros en concepto de arras. El 24 de abril de 2025 la Sociedad Dominante firmó con INMO CRITERIA ARRENDAMIENTO, S.L. (Sociedad Unipersonal) el contrato de arras para la adquisición del edificio residencial de vivienda protegida situado en Valencia (pedanía de La Torre), calle Paz Azzati Cutanda, nº 4, integrado por 134 viviendas, 76 plazas de aparcamiento independientes y 60 trasteros, promoción inmobiliaria calificada definitivamente como Vivienda de Protección Oficial con número de expediente 46/1G/0030/2006/250, y que en su día se acogió a los préstamos y ayudas establecidos en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y en el Decreto 82/2008 de 6 de junio, (en adelante la “Finca” o el “Edificio”). El precio fijado para la futura compraventa del Edificio fue de 9.000.000,00 euros, más los impuestos que legalmente procedieran. La transferencia bancaria realizada en el momento de la firma de dicho contrato de arras ascendió a 900.000,00 euros.

El Ayuntamiento de Valencia confirmó su intención de adquirir las fincas en ejercicio del derecho legal de tanteo y retracto dentro del plazo previsto. Dicho ejercicio se materializará mediante la formalización de la escritura de compraventa. Por este motivo, la devolución del importe de 900.000,00 euros entregado por KTESIOS en concepto de arras se produjo en el mes de noviembre de 2025.

Dentro de las construcciones en curso, se ha registrado un importe de 700.000,00 euros con motivo de la firma del contrato de arras para la adquisición de 66 viviendas localizadas en el edificio de la calle Tablas de Daimiel número 2 del municipio de Ciempozuelos. El precio total de dichas viviendas asciende a un importe de 7 millones de euros. La Sociedad Dominante ha formalizado la escritura de compraventa del edificio a 25 de marzo de 2026.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



Durante el ejercicio 2025, la Sociedad Dominante ha vendido 22 viviendas, una de ellas con garaje y trastero, por un total de 2.655.800,00 euros y se han obtenido beneficios procedentes de su enajenación por un total de 561.416,61 euros.

La Sociedad dependiente MISTRAL ha incorporado los siguientes activos al Grupo al 30 de junio de 2025:

- Seis promociones sujetas a un régimen de vivienda protegida (VPO), integradas por 82 viviendas, 14 locales comerciales, 116 plazas de garaje y 48 trasteros, según el siguiente detalle:
  - “Forallac”: situada en la avenida Puig Negre 2-4 y calle Ponent 10-12, Vulpellac (Forallac), Gerona. Se integra con 32 viviendas con garaje y trastero anejos, 34 plazas de garaje independientes y 14 locales (5 de ellos con almacén). Los locales comerciales, si bien se encuentran en una promoción de protección oficial son de régimen de arrendamiento libre.
  - “Cárcar”: situada en la calle María Jesús los Arcos, Cárcar (Navarra). Se integra con 3 viviendas unifamiliares con plazas de garaje anejas.
  - “Caparroso”: situada en la calle de las Bárcenas Reales, calle El Ferial y calle Barranco del Salado, Caparroso (Navarra). Se integra con 19 viviendas unifamiliares con plaza de garaje aneja.
  - “Castejón”: situada en la Plaza de Palmira 1, Castejón (Navarra). Se integra con 12 viviendas con plaza de garaje aneja.
  - “Cascante”: situada en la calle Santorcaz 7, Cascante (Navarra). Se integra con 8 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos.
  - “Marcilla”: Situada en la calle Julián Gayarre, 2, Marcilla (Navarra). Se integra con 8 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos.
- Tres promociones en régimen de mercado libre, integradas por 26 viviendas, 27 plazas de garaje y 12 trasteros, según el siguiente detalle:
  - “Calle Navas”: situada en la calle Navas 32, Alicante. Se integra con 14 viviendas.
  - “Camiño do Ferro” situada en la calle Eduardo Pondal Nº6, Rúa Camiño do Ferro, 4, escalera 6 (Pontevedra). Se integra por 1 vivienda, 1 plaza de garaje 1 trastero.
  - “Calle Voltio”: situada en la calle Voltio 2, (Sevilla). Se integra con 14 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos, 2 locales y 15 plazas de garaje independientes. El plazo para el que se estableció la protección oficial para la promoción de Sevilla fue el 9 de diciembre de 2024, con lo que el mencionado edificio es vivienda libre.

MISTRAL ha vendido estos dos inmuebles en la segunda mitad del ejercicio 2025 por un precio de venta de 340.000,00 euros y ha obtenido beneficios procedentes de su enajenación por un total de importe de 224.649,25 euros.

Ref. inmueble	Precio de venta	Valor de compra	Fecha de venta	Plusvalía
CL VOLTIO Nº 2, Portal 2, 2º C - 41006 SEVILLA	185.000,00 €	66.300,45 €	09/10/2025	129.731,01 €
CL VOLTIO Nº 2, Portal 1, 3º B - 41006 SEVILLA	155.000,00 €	70.368,77 €	14/11/2025	94.918,24 €

En el Anexo 1 de las presentes cuentas anuales se presenta el detalle unitario de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad e incluidas bajo lo dispuesto en el artículo 3 del régimen SOCIMI, para ser considerados como activos aptos.

Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2025.

# CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



## Compromisos de compra

Al 31 de diciembre de 2025 existe el compromiso de compra del edificio residencial en Ciempozuelos mencionado en esta misma nota. La Sociedad Dominante ha formalizado la escritura de compraventa del edificio a 25 de marzo de 2026.

## Compromisos de venta

La Sociedad Dominante firmó un contrato de arras el 28 de noviembre de 2025. La escritura pública de compraventa del inmueble fue elevada a público el 26 de enero de 2026. Esta vivienda unifamiliar adosada, con garaje y trastero localizada en Moncada fue vendida por un precio de 305.000,00 euros y se obtuvo un beneficio procedente de su enajenación por importe de 190.141,63 euros.

La Sociedad Dependiente firmó un contrato de arras el 18 de noviembre de 2025. La escritura pública de compraventa del inmueble fue elevada a público el 15 de enero de 2026. Esta vivienda que incluye garaje y trastero, localizada en Sevilla, fue vendida por un precio de 1.855.000,00 euros y se obtuvo un beneficio procedente de su enajenación por importe de 124.126,31 euros (ver nota 15.7).

## Seguros

Las Sociedades tienen contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, dichas pólizas se consideran suficientes para cubrir el valor en libros de los activos asegurados (ver nota 15.7).

## Procedimientos de valoración

Al 31 de diciembre de 2025 las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición menos su amortización acumulada, con excepción de los activos inmobiliarios absorbidos en el proceso de fusión de QPQ con la Sociedad Dominante en 2024, que se registraron a su valor razonable de mercado de acuerdo con la norma de registro y valoración 19ª del PGC.

La totalidad de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad Dominante con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2025 por importe de 33.809.528,77 euros actúan parte de ellas como garantía de préstamos hipotecarios con un importe de principal pendiente de 15.836.964,87 al 31 de diciembre de 2025.

La Sociedad Dominante realiza valoraciones periódicas de sus inversiones inmobiliarias. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2025, calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.), asciende a un total de 63.068.352 euros (60.409.666 euros a 31 de diciembre de 2024).

La tasa de descuento utilizada para actualizar los flujos de caja futuros, y que se sitúan entre un mínimo de 5,25% y un máximo de 6,75% (entre el 3,75% y el 7,50%, en el ejercicio 2024). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. De acuerdo con las valoraciones de los expertos independientes no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

Las inversiones inmobiliarias de MISTRAL (sociedad dependiente) ascienden a 31 de diciembre de 2025 a un importe total de 10.190.133,97 euros después del reparto de la diferencia de consolidación. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de Mistral al 31 de diciembre de 2025, calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.), asciende a un total de 15.011.036 euros. Las inversiones inmobiliarias de MISTRAL se han incorporado libres de cargas hipotecarias.

Según los administradores de la Sociedad Dominante, no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro al 31 de diciembre de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



**7. Precio variable compraventa de MISTRAL**

En el acuerdo de compraventa suscrito con los anteriores accionistas de MISTRAL, se recogió un precio variable de la inversión en función del precio de venta de un inmueble localizado de Alicante. Dicho inmueble no se contempló de cara a la fijación del precio fijo en el momento de la compraventa y lo componían las siguientes fincas:

Municipio	Inmueble	Finca Registral - RP ALICANTE 2	Referencia catastral
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:01 Pt:01	56587	9773313YH1497D0011JX
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:01 Pt:02	56589	9773313YH1497D0012KM
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:02 Pt:01	56591	9773313YH1497D0013LQ
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:02 Pt:02	56593	9773313YH1497D0014BW
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:03 Pt:01	56595	9773313YH1497D0015ZE
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:03 Pt:02	56597	9773313YH1497D0016XR
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:04 Pt:01	56599	9773313YH1497D0017MT
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:04 Pt:02	56601	9773313YH1497D0018QY
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:05 Pt:01	56603	9773313YH1497D0019WU
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:05 Pt:02	56605	9773313YH1497D0020MT
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:06 Pt:01	56607	9773313YH1497D0021QY
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:06 Pt:02	56609	9773313YH1497D0022WU
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:+1 Pt:01	56611	9773313YH1497D0023EI
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:+1 Pt:02	56613	9773313YH1497D0024RO

Con el fin de proceder a su transmisión, MISTRAL suscribió un contrato de prestación de servicios de gestión y mandato de venta sobre el Edificio de Alicante, que tenía como condiciones esenciales las siguientes:

- El precio de venta del activo, en ningún caso, podía ser inferior al resultante de aplicar un descuento del 30% a la última valoración publicada a 31 de diciembre de 2024, es decir, 3.850.000,00 euros.
- La exclusividad y duración se extendía hasta el 31 de diciembre de 2025.
- Todos los ingresos por arrendamiento derivados de la gestión del Edificio de Alicante eran incluidos en el cálculo del Precio Variable.
- Todos los gastos e impuestos directos e indirectos asociados a la titularidad y explotación del Edificio de Alicante eran íntegramente soportados con cargo a los ingresos que generara su explotación, cubriendo el prestador de servicios del Contrato de Mandato de Gestión y Venta cualquier déficit que pudiera existir.
- Cualquier tipo de responsabilidad derivada de la titularidad y/gestión del Edificio de Alicante era asimismo íntegramente soportada con cargo a los ingresos que generara su explotación, cubriendo el prestador de servicios del Contrato de Mandato de Gestión y Venta cualquier déficit que pudiera existir.
- Por tanto, a los efectos de la gestión del Edificio de Alicante, se abrió una cuenta en la entidad bancaria designada por KTESIOS, en la que estaba autorizado el prestador de servicios del Contrato de Mandato de Gestión y Venta, en la que se imputaban la totalidad de los gastos e ingresos asociados a su titularidad, explotación y gestión. De esta cuenta bancaria, se rendió expresa y debida cuenta a KTESIOS de forma quincenal.
- Producida la venta del Edificio de Alicante, cuyo ingreso del precio se efectuaría en esta precitada cuenta, se efectuaría la liquidación de esta cuenta. El Precio Variable a abonar vendría determinado

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



por el importe efectivamente resultante en esta cuenta tras la liquidación de todos los gastos e impuestos descritos con anterioridad.

Con fecha 18 de diciembre de 2025 se ha formalizado la compraventa del Edificio de Alicante por un precio final de 4.400.000,00 euros. La liquidación final de la totalidad de los gastos e ingresos asociados a su titularidad, explotación y gestión de este inmueble para el período comprendido entre el 1 de julio y el momento de su venta ascendió a 153.953,25. Con fecha 23 de enero de 2026, MISTRAL ha realizado el pago de la retribución variable por importe de 4.553.953,25 euros, quedando la obligación de pago de la retribución variable completamente extinguida. En el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2025 se desglosa esta obligación de pago de la retribución variable a los antiguos de accionistas de MISTRAL en el epígrafe "Acreedores varios".

En diciembre de 2025, KTESIOS y MISTRAL formalizaron un acuerdo por el cual MISTRAL asumiría el pago de la retribución variable correspondiente a sus antiguos accionistas, pero KTESIOS es el sujeto obligado de dicha deuda. En aplicación de este acuerdo:

- KTESIOS registró una cuenta a pagar a favor de MISTRAL por dicho concepto.
- MISTRAL, por su parte, contabilizó la correspondiente cuenta a cobrar con KTESIOS.

A 31 de diciembre de 2025, KTESIOS reconoció esta obligación incrementando el valor de su participación en MISTRAL en 1,5 millones de euros, que se corresponden, principalmente, con el valor neto contable del Edificio antes de su enajenación, que ascendía a 1,4 millones de euros y la liquidación de ingresos y gastos mencionada anteriormente.

## **8. Arrendamientos**

El Grupo actúa como arrendador en determinados contratos de arrendamiento operativo, cuyas cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, variaciones futuras por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente son las siguientes:

Cuotas mínimas	Euros
	31/12/2025
KTESIOS	2.729.402,81
MISTRAL	945.793,00
<b>Total</b>	<b>3.675.195,81</b>

Los contratos de arrendamiento de la Sociedad Dominante y de la sociedad dependiente firmados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, tienen una duración inicial de un año con la opción de prorrogar hasta siete a opción del arrendatario. Independientemente de la duración máxima y a efectos de esta nota, se consideran como cobros mínimos futuros los siguientes 12 meses posteriores a la formalización del contrato.

## **9. Activos financieros**

### **9.1 Análisis por categorías**

A 31 de diciembre de 2025, los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



	<b>Euros</b>
	<b>31/12/2025</b>
<b>Activos financieros no corrientes</b>	<b>213.075,70</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>213.075,70</b>
Otros activos financieros	213.075,70
<b>Activos financieros corrientes</b>	<b>1.750.357,04</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>1.739.974,98</b>
Cientes por ventas y prestación de servicios	231.725,31
Cientes con empresas del grupo	612.786,13
Deudores varios	895.463,54
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>10.382,06</b>
Otros activos financieros	10.382,06
<b>Total</b>	<b>1.963.432,74</b>

Según la norma de registro y valoración (NRV) 9ª del Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 514/2007, las deudas con las Administraciones Públicas no se consideran instrumentos financieros quedando únicamente reflejados en el apartado fiscal de la presente memoria consolidada (Nota 14).

En el epígrafe “Deudores varios” se encuentra un saldo pendiente de devolución por la Junta de Castilla-La Mancha que asciende a 91.714,79 euros. Este hecho se debe a que las liquidaciones realizadas por Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de las dos primeras compras de activos realizadas por la Sociedad los días 1 de abril de 2019 y 21 de junio de 2019 se realizaron sin bonificación (nota 2). Tras la comunicación por parte de la Sociedad Dominante de su opción de aplicación del régimen de SOCIMIS el 25 de septiembre de 2019, se procedió a la reclamación de la devolución del excedente.

El principal concepto de “Deudores varios” en términos cuantitativos corresponde a un crédito de 594.000 euros derivado de que el 2 de julio de 2020, la Sociedad Dominante firmó un contrato de arras penitenciales para adquirir 48 inmuebles concretos (24 viviendas y 24 garajes) en Benidorm (Alicante) a una sociedad tercera. Por ello, se entregó como arras el importe de 330.000 euros. El plazo para ejecutar la operación de compraventa vencía el 14 de agosto de 2020. La Sociedad Dominante hizo los mejores esfuerzos para poder efectuar la compraventa, según los términos y condiciones del contrato firmado, pero la otra parte incumplió el condicionado y no efectuó la venta. Con fecha 29 de octubre de 2020, se interpuso por parte de KTESIOS solicitud de medidas cautelares instando el embargo preventivo de los bienes de la entidad que suscribió el contrato con KTESIOS y de los dueños y administradores de esta, en cuantía suficiente para cubrir la cantidad de 660.000 € (devolución de arras duplicadas), así como la cantidad de 54.030,39 euros en concepto de intereses, costas y tasa del futuro proceso, por un total de 738.301,63 euros. A principios de marzo de 2021 fue la vista de medidas cautelares respecto al incumplimiento del contrato de arras con estimación de las medidas solicitadas, significando un pequeño éxito en este asunto. Con fecha 31 de marzo de 2021, además, se formuló la demanda de procedimiento ordinario contra la entidad que suscribió el contrato de arras con KTESIOS y sus propietarios y administradores, en la que se han formulado tres 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 también contra dichos gestores sociales y las sociedades vinculadas.

Con fecha 28 de abril de 2021 se autorizó auto judicial ordenando la inscripción de embargos sobre una serie de bienes propiedad de los demandados para hacer frente a la devolución de las cantidades reclamadas por la Sociedad. Los administradores han evaluado 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 594.000 euros a 31 de diciembre de 2025 de las arras pactadas inicialmente, motivo por el cual se registró un ingreso excepcional durante 2023 por importe de 106.000 euros, además de los 158.000 euros de ingresos excepcionales registrados en ejercicios anteriores y los 330.000 euros de las arras originales.

Dicho auto judicial implica, a juicio de los administradores de la Sociedad Dominante y de sus asesores legales, que los inmuebles embargados, cubren al menos la cantidad reclamada, pasan a ser garantía de la Sociedad Dominante, y esa es la base para la reversión de la provisión dotada y la inclusión de un beneficio.

Seguido el procedimiento por sus trámites, celebrada la Audiencia Previa y el Juicio, en fecha 5 de mayo de 2025 se dictó Sentencia n.º 82/2025 por parte del referido Tribunal, estimando íntegramente la demanda

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



interpuesta donde se declara a Benidorm Europa, S.A.U. a pagar la suma de 738.301,63 euros más los intereses legales y declarar a sus administradores como responsables ante dicha deuda.

En fecha 2 de junio de 2025 la representación de los demandados interpuso recurso de apelación contra la Sentencia. En fecha 6 de junio de 2025 el Juzgado dictó Diligencia de Ordenación dando a la parte contraria cinco días para subsanar la falta de aportación del depósito. La parte contraria constituyó el depósito en el último día del plazo concedido.

La Sociedad Dominante recurrió la Diligencia de Ordenación en reposición porque el plazo legal para constituir el depósito para recurrir en apelación era de dos días, habiéndose excedido la recurrente en el cómputo del plazo. Por medio de Decreto de fecha 3 de noviembre de 2025 se estimó el recurso de reposición y se acordó dar el trámite correspondiente al Sr. Magistrado respecto la admisión del recurso de apelación. Por Providencia de fecha 3 de noviembre de 2025 el Juzgado acordó inadmitir el recurso de apelación al no haberse constituido el depósito para recurrir en el plazo legalmente establecidos. Esta Providencia se encuentra actualmente recurrida tanto por la parte demandada como por la Sociedad, considerando la parte demandada que no debería haberse inadmitido el recurso y, la Sociedad, que la decisión de inadmisión del recurso de apelación debería de haber adoptado la forma de Auto, frente al que sólo cabe recurso de reforma, no de reposición. Mientras se está a la espera de conocer la resolución de los recursos de reposición frente a la Providencia de fecha 3 de noviembre de 2025 dictada por el Juzgado, al ser en todo caso firme la Sentencia, se ha presentado demanda de ejecución por importe de 738.301,63 euros de principal y 221.490,49 euros por intereses y costas sin perjuicio de ulterior liquidación.

Además, dentro de “Deudores varios” se encuentran registrados pagos anticipados relacionados con los trabajos relacionados con la obtención de la financiación que se detalla en la nota 3.d de la presente memoria consolidada, por importe de 194 miles de euros al 31 diciembre 2025.

El epígrafe “Otros activos financieros”, incluye los depósitos de fianzas realizados en los correspondientes organismos públicos derivados de arrendamientos.

**9.2 Análisis por vencimientos**

A 31 de diciembre de 2025 los activos financieros clasificados por año de vencimiento se desglosan de la siguiente manera:

31 de diciembre de 2025	Activos financieros						
	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	+ de 5 años	Total
Fianzas depositadas	0,00	39.190,46	36.167,60	47.905,50	32.435,50	57.376,64	213.075,70
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.739.974,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.739.974,98
Otros activos financieros a corto plazo	10.382,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.382,06
<b>Total</b>	<b>1.750.357,04</b>	<b>39.190,46</b>	<b>36.167,60</b>	<b>47.905,50</b>	<b>32.435,50</b>	<b>57.376,64</b>	<b>1.963.432,74</b>

Movimiento provisiones por operaciones comerciales

El desglose de la provisión correspondiente 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

	Euros
	<b>31/12/2025</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>-205.913,13</b>
Provisión por deterioros de valor de cuentas a cobrar	-178.403,89
Reversión provisiones por deterioros de valor de cuentas a cobrar	0,00
Aplicación del deterioro de valor de cuentas a cobrar contra clientes de dudoso de cobro	205.913,13
<b>Saldo final</b>	<b>-178.403,89</b>

Además, durante el ejercicio 2025 se han registrado pérdidas incobrables por importe de 45.673,21 euros.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



**10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo al 31 de diciembre de 2025:

	<b>Euros</b>
	<b>31/12/2025</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	
KTESIOS	863.463,93
MISTRAL	4.833.701,15
<b>Total</b>	<b>5.697.165,08</b>

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición, salvo 62.700,00 euros por obligaciones vinculadas a una de las financiaciones hipotecarias y 156.564,67 euros depositados en una cuenta garante de los requisitos de liquidez exigidos para operar en el sistema multilateral de negociación BME Growth de BME MTF Equity de Madrid.

**11. Patrimonio neto**

**Capital escriturado**

El capital social de la Sociedad Dominante asciende a 19.249.660,00 euros, representado por 1.924.966 acciones/participaciones sociales, de 10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores. La totalidad de las acciones están admitidas a cotización en BME Growth.

Desde la constitución de la Sociedad Dominante se han producido las siguientes ampliaciones de capital:

FECHA AMPLIACION	Nº ACCIONES	VALOR NOMINAL €	PRIMA EMISIÓN €	CAPITAL SOCIAL ACUMULADO €
Capital Inicial	15.000	10	-	150.000,00
20/06/2019	49.500	10	-	645.000,00
28/11/2019	155.500	10	-	2.200.000,00
23/07/2020	191.400	10	0,5	4.114.000,00
24/11/2020	118.600	10	1,0	5.300.000,00
29/06/2021	170.001	10	2,0	7.000.010,00
09/12/2021	168.000	10	2,5	8.680.010,00
24/06/2022	374.755	10	3,5	12.427.560,00
12/12/2022	214.630	10	4,0	14.573.860,00
27/11/2023	339.734	10	4,5	17.971.200,00
22/11/2024	127.846	10	5,5	19.249.660,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.924.966</b>			<b>19.249.660,00</b>

A 31 de diciembre de 2025, los accionistas que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son los siguientes:

<b>A 31/12/2025</b>	<b>DIRECTA</b>		<b>INDIRECTA</b>		<b>TOTAL</b>	
	<b>% participación</b>	<b>Nº de acciones</b>	<b>% participación</b>	<b>Nº de acciones</b>	<b>% participación</b>	<b>Nº de acciones</b>
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	82,36%	1.585.396	0,59%	11.381	82,95%	1.596.777
<b>Total</b>	<b>82,36%</b>	<b>1.585.396</b>	<b>0,59%</b>	<b>11.381</b>	<b>82,95%</b>	<b>1.596.777</b>

**Prima de emisión**

Los movimientos de la prima de emisión se detallan en el apartado anterior de capital social y en la siguiente tabla:

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



FECHA AMPLIACION	Nº ACCIONES	PRIMA EMISIÓN €	PRIMA €	PRIMA ACUMULADA €
Capital Inicial	15.000	0,0	0,00	0,00
20/06/2019	49.500	0,0	0,00	0,00
28/11/2019	155.000	0,0	0,00	0,00
23/07/2020	191.400	0,5	95.700,00	95.700,00
24/11/2020	118.600	1,0	118.600,00	214.300,00
29/06/2021	170.001	2,0	340.002,00	554.302,00
09/12/2021	168.000	2,5	420.000,00	974.302,00
24/06/2022	374.755	3,5	1.311.642,50	2.285.944,50
12/12/2022	214.630	4,0	858.520,00	3.144.464,50
27/11/2023	339.734	4,5	1.528.803,00	4.673.267,50
22/11/2024	127.846	5,5	703.153,00	5.376.420,50
<b>TOTAL</b>	<b>1.924.466</b>		<b>5.376.420,50</b>	<b>5.376.420,50</b>

### Reservas

Las reservas de consolidación se componen de:

- Reserva legal:

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante tiene constituido un importe de 21.821,19 euros como reserva legal.

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2025 esta reserva legal no está completamente constituida.

- Otras reservas:

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante tiene constituidas un importe negativo de 2.718.795,04 euros con concepto de "otras reservas" procedentes principalmente de Resultados Ejercicios Anteriores.

### Reservas de consolidación

Este epígrafe recoge los resultados generados, no distribuidos, por las sociedades del grupo y asociadas, a efectos de consolidación, entre la fecha de primera consolidación y el inicio del ejercicio presentado. Al ser coincidente la fecha de primera consolidación con el cierre del presente ejercicio, al 31 de diciembre de 2025 no existen reservas en sociedades consolidadas.

### Acciones propias

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 29 de junio de 2021 autorizó al Consejo de Administración la compra de autocartera.

La composición de las acciones propias al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	31/12/2025
Acciones propias (euros)	350.760,00
Número de acciones propias	17.538

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante posee acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



<b>A 31 de diciembre 2025</b>	<b>Nº de acciones</b>	<b>Valor nominal (€)</b>	<b>Precio medio de adquisición (€)</b>	<b>Coste total de adquisición (€)</b>
Acciones propias	17.538	175.380,00	20	350.760,00

**Distribución de dividendos y gestión del capital**

Las SOCIMIs se encuentran reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

(i) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

(ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

(iii) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en dicha Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

La Sociedad Dominante y su dependiente tienen la obligación estatutaria de realizar distribución de dividendos dentro de lo establecido en la Ley de SOCIMIs y ha distribuido un importe de 196.390,67 euros en concepto de dividendos en mayo de 2025.

**12. Pasivos financieros**

**12.1 Análisis por categorías**

A 31 de diciembre de 2025, los importes de pasivos financieros se desglosan de la siguiente manera:

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Total
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025
<b>PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	<b>14.562.766,93</b>	<b>395.562,30</b>	<b>14.958.329,23</b>
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>	<i>14.562.766,93</i>	<i>395.562,30</i>	<i>14.958.329,23</i>
Deudas con entidades de crédito	14.562.766,93	0,00	14.562.766,93
Otros pasivos financieros	0,00	395.562,30	395.562,30
<b>PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES</b>	<b>1.274.197,94</b>	<b>13.539.828,16</b>	<b>14.814.026,10</b>
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>	<i>1.274.197,94</i>	<i>13.539.828,16</i>	<i>14.814.026,10</i>
Deudas con entidades de crédito	1.274.197,94	0,00	1.274.197,94
Otros pasivos financieros	0,00	8.772.041,90	8.772.041,90
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0,00	4.676.887,38	4.676.887,38
Acreedores con empresas del grupo	0,00	90.898,88	90.898,88
<b>TOTAL</b>	<b>15.836.964,87</b>	<b>13.935.390,46</b>	<b>29.772.355,33</b>

El epígrafe “Otros pasivos financieros” a largo plazo a 31 de diciembre de 2025 recoge las fianzas y depósitos entregados por los inquilinos al Grupo a largo plazo.

En el epígrafe “Otros pasivos financieros” a corto plazo, este epígrafe recoge 8.772.041,90 euros correspondientes al 80% del pago pendiente de la compraventa de las acciones de MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.” que vence el 15 de julio de 2026.

Dentro del epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” se encuentra registrada la obligación de pago en concepto de retribución variable a los antiguos accionistas de MISTRAL por importe de 4.553.953,25 euros tal y como se detalla en las notas 1,5 y 7 de la presente memoria consolidada.

A 31 de diciembre de 2025, las fianzas y los depósitos se desglosan de la siguiente manera:

	31/12/2025		
	Fianzas	Depósitos	Total
	No Corrientes		
KTESIOS	220.135,81	83.753,00	303.888,81
MISTRAL	46.347,78	45.325,71	91.673,49
<b>Saldo final</b>	<b>266.483,59</b>	<b>129.078,71</b>	<b>395.562,30</b>

## 12.2 Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2025, los importes de los pasivos financieros clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Pasivos financieros						
	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	Años Posteriores	Total
<b>A 31 de diciembre de 2025</b>							
Deudas con entidades de crédito	1.274.197,94	969.927,98	1.004.285,65	1.040.611,89	1.078.034,60	10.469.906,81	15.836.964,87
Otros pasivos financieros (deuda con Mistral)	8.772.041,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.772.041,90
Deuda con los antiguos accionistas de Mistral- Vta. Alicante	4.553.953,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.553.953,25
Otros pasivos financieros	0,00	91.889,01	50.062,52	63.509,90	45.295,58	144.805,29	395.562,30
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	122.934,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	122.934,13
Acreedores con empresas del grupo	90.898,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.898,88
<b>Total</b>	<b>14.814.026,10</b>	<b>1.061.816,99</b>	<b>1.054.348,17</b>	<b>1.104.121,79</b>	<b>1.123.330,18</b>	<b>10.614.712,10</b>	<b>29.772.355,33</b>

## 12.3 Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2025 la financiación del Grupo es la siguiente y corresponde exclusivamente a la Sociedad Dominante:

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



Entidad	Fecha constitución	Fecha vencimiento	Tipo de interés anual	Importe financiado	Deuda pendiente a 31/12/2025	Corto plazo 31/12/2025	Largo Plazo 31/12/2025	Intereses devengados no pagados	Intereses pagados	Otros Gastos Financieros	Total Gasto Financiero Ejercicio
UNICAJA BANCO	01/04/2019	01/04/2034	Fijo (2,5%)	585.000,00	362.184,21	39.537,86	322.646,35	0,00	9.710,97	7.198,80	16.909,77
UNICAJA BANCO	21/06/2019	21/06/2034	Fijo (2,15%)	1.170.000,00	687.371,44	74.448,23	612.923,21	0,00	16.656,71	14.472,05	31.128,76
UNICAJA BANCO	30/09/2019	30/09/2034	Fijo (2,15%)	497.700,00	300.883,71	31.608,37	269.275,34	0,00	7.561,10	4.323,96	11.885,06
UNICAJA BANCO	28/01/2020	28/01/2035	Fijo (2%)	354.863,60	241.515,02	24.469,02	217.046,00	0,00	5.161,24	6.808,29	11.969,53
UNICAJA BANCO	30/06/2020	30/06/2035	Fijo (2%)	188.482,00	133.630,10	12.886,68	120.743,42	0,00	2.848,53	4.505,15	7.353,68
BANKINTER	05/03/2021	05/03/2036	EUR 12M +2%	355.000,00	279.998,66	22.098,96	257.899,70	0,00	13.796,03	-10.633,09	3.162,94
UNICAJA BANCO	30/12/2021	30/12/2036	Fijo (2,25%)	752.500,00	610.840,86	49.428,23	561.412,63	0,00	14.532,41	16.670,01	31.202,42
UNICAJA BANCO	22/02/2022	22/03/2037	Fijo (2,25%)	176.500,00	136.952,84	10.896,58	126.056,26	0,00	3.256,13	4.229,14	7.485,27
BANKINTER	27/06/2023	27/06/2026	EUR 12M +2%	1.200.000,00	400.000,00	400.000,00	0,00	0,00	27.525,06	0,00	27.525,06
BANKINTER	03/02/2023	03/02/2038	EUR 12M +2%	290.000,00	250.179,47	16.009,29	234.170,18	0,00	11.606,59	2.167,66	13.774,25
BANKINTER	03/02/2023	03/02/2031	EUR 12M +2%	64.900,00	44.787,54	7.619,49	37.168,05	0,00	2.020,57	421,95	2.442,52
UNICAJA BANCO	22/02/2023	22/03/2038	EUR 12M	1.065.000,00	970.112,88	58.597,69	911.515,19	0,00	54.535,88	36.059,12	90.595,00
UNICAJA BANCO	10/12/2019	10/12/2034	Fijo (1,885%)	1.750.000,00	579.412,41	66.930,58	512.481,83	0,00	13.887,20	933,76	14.820,96
UNICAJA BANCO	04/12/2020	04/12/2035	Fijo (1,6%)	1.500.000,00	706.972,29	65.662,88	641.309,41	0,00	12.785,27	364,21	13.149,48
UNICAJA BANCO	01/04/2021	01/04/2036	Fijo (2,15%)	820.800,00	584.166,99	52.995,12	531.171,87	0,00	8.980,86	141,58	9.122,44
BBVA	16/03/2023	16/03/2035	EUR 12M	1.468.673,54	1.095.681,59	101.053,73	994.627,86	0,00	47.653,80	736,46	48.390,26
DEUTSCHE BANK	26/03/2025	01/04/2040	EUR 12M +2%	9.500.000,00	8.452.274,86	239.955,23	8.212.319,63	0,00	277.361,28	13.182,88	290.544,16
IZILEND	26/06/2023	25/06/2023	Fijo (13,2%)	7.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.513,24	0,00	43.513,24
BANKINTER	13/05/2020	13/05/2025	EUR 12M	1.200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.799,23	36.000,00	37.799,23
BANKINTER	05/12/2022	29/03/2024	EUR 12M +2%	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.185,06	38,99	24.224,05
BANKINTER	05/12/2022	04/12/2025	EUR 12M +2%	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.179,75	61,63	9.241,38
				<b>30.639.419,14</b>	<b>15.836.964,87</b>	<b>1.274.197,94</b>	<b>14.562.766,93</b>	<b>0,00</b>	<b>608.556,91</b>	<b>137.682,55</b>	<b>746.239,46</b>

El importe total registrado a 31 de diciembre de 2025 coincide con el valor nominal de los préstamos a excepción del préstamo otorgado por la entidad Deutsche Bank que tiene gastos relacionados con la obtención de dicha financiación por importe de 639.128,36 euros a largo plazo y 48.337,22 euros a corto plazo minorando la deuda por el efecto del coste amortizado y que se seguirán imputando en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de acuerdo con la vida del préstamo.

Con fecha 26 de marzo de 2025 la Sociedad Dominante suscribió un préstamo con la entidad financiera Deutsche Bank, S.A.E. con garantía hipotecaria por importe de 9.500.000,00 euros con un interés variable nominal igual a Euribor 12 meses  $\pm$  el 2%. La fecha de vencimiento del préstamo es el 1 de abril de 2040. Los inmuebles que sirvieron de garantía para la garantía del préstamo fueron tasados en su conjunto en 19.170.234,12 euros y se encuentran actualmente arrendados. No se han pagado intereses durante los 6 primeros meses del 2025, ya que el préstamo se ha comenzado a amortizar el 1 de julio de 2025. El préstamo se reembolsará mediante el pago en 15 años de 60 cuotas trimestrales.

El préstamo fue destinado a (i) cancelar el crédito concedido por GlenCar Investments XXI Designated Activity Company por importe de 7.000.000, 00 de euros formalizado el 26 de junio de 2023 y que en el momento de su cancelación tenía un saldo pendiente de amortizar de 4.516.663,05 euros, garantizado mediante hipoteca sobre los Inmuebles otorgada mediante escritura autorizada en Madrid por el notario don Pedro-José Bartolomé Fuentes el 26 de junio de 2023, y (ii) a financiar necesidades de liquidez de la Sociedad y (iii) a pagar las comisiones y gastos derivados de la formalización de este préstamo y de las hipotecas otorgadas en su garantía.

Asimismo, en este contrato de financiación se establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de la Sociedad. Dichos covenants son los siguientes:

- El Ratio Loan To Value (Ratio LTV) del conjunto de los Inmuebles hipotecados en virtud de la presente escritura no se sitúe por encima del 50%.
- Obligación de mantener abierta en el Banco una cuenta y a dotarla en la fecha de firma y a mantenerla dotada hasta la total cancelación del Préstamo, por un importe mínimo equivalente a dos cuotas de amortización e intereses ordinarios (calculados al tipo de interés ordinario vigente en cada momento), destinada a cubrir el potencial impago de las deudas vencidas que se deriven del presente Préstamo.
- Se deberá cumplir en todo momento durante la vigencia del Préstamo, un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda superior a 1,25 veces, entendido como el cociente entre los Ingresos Netos de las Rentas Anuales y el Servicio de la Deuda.

A 31 de diciembre de 2025, a juicio de los administradores de la Sociedad Dominante, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor y la previsión es que sean cumplidos en los próximos 12 meses.

# CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



## 12.4 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

El Grupo tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad Dominante en el caso de que alguna contraparte incumpliese en sus obligaciones contractuales de pago con la misma.

Con relación a sus clientes, es política de la Sociedad Dominante solicitar una renta mensual como fianza, así como contratar seguros que cubran el posible riesgo de impago con alguno de los inquilinos. El 91,14% de los contratos de arrendamiento vigentes a 31 de diciembre de 2025 tenían cubierto el riesgo de impago mediante una póliza de seguro de impago, cuyas condiciones son principalmente que la sociedad aseguradora se hace cargo de los gastos de reclamación y de la reclamación judicial, si a ella se llegase, y asegura el cobro de hasta 12 pagos de la renta asegurada con un primer mes de franquicia.

La tasa de mora de la Sociedad Dominante es de un 7,9% a 31 de diciembre de 2025. No obstante, los contratos de alquiler cuentan con un seguro de impago de rentas que cubre 12 meses de rentas, los costes de desahucio (con un máximo de 3.000 euros) y hasta 3.000 euros por vandalización. La Sociedad Dominante ha ampliado la cobertura del seguro de impago a 36 meses para el ejercicio 2025.

En cuanto a la Sociedad dependiente, Mistral, solamente los inmuebles localizados en Gerona y en Sevilla tienen seguro de impago.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería en entidades financieras de reconocido prestigio.

### Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 7.342.791,46 euros debido principalmente al importe pendiente de pago por importe de 8.772.042 euros registrados en el epígrafe "otros pasivos financieros a corto plazo" que se corresponde con el 80% pendiente de pago a los antiguos accionistas de MISTRAL. La Sociedad se encuentra en negociaciones avanzadas con diferentes entidades para obtener una financiación a largo plazo que le permita continuar con sus planes de crecimiento y poder hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo, siendo los administradores optimistas en que esta se obtendrá en el plazo necesario.

### Riesgo de tipo de interés

El Grupo intenta mitigar el riesgo de tipo de interés contratando financiaciones a tipo fijo. Si bien, la financiación obtenida del Deutsche Bank es a tipo variable, ya que el tipo de interés fijo hubiera sido bastante más costoso para la Sociedad en el momento actual. Los administradores del Grupo monitorizan las variaciones de los tipos de interés variable para poder anticiparse a posibles subidas que impacten al Grupo.

### Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no está expuesto ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en euro, que es su moneda funcional y de presentación.

### Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 2, la Sociedad Dominante se acogió durante el ejercicio 2019 al régimen

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



fiscal especial de SOCIMI. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, a distribuir el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que los accionistas no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs. Sin embargo, esta distribución de resultados, en consonancia con lo requerido por la Ley de SOCIMIs, es política de la Sociedad a tal punto que está incluido en los Estatutos Sociales.

A juicio de los administradores, el Grupo tiene mitigados los riesgos de no cumplimiento para tributación en el régimen especial de SOCIMIs hasta niveles aceptables.

**12.5 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

A 31 de diciembre de 2025, el detalle del epígrafe del balance de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” es:

	Euros	
	31/12/2005	
KTESIOS	79.483,79	
MISTRAL	4.597.403,59	
<b>Total</b>	<b>4.676.887,38</b>	

Según la norma de registro y valoración (NRV) 9ª del Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007, las deudas con las Administraciones Públicas no se consideran instrumentos financieros quedando únicamente reflejados en el apartado fiscal de la memoria (nota 14).

Tal y como se detalla en las Notas 1, 7, 12, la MISTRAL, tiene registrada en este epígrafe, el pago en concepto de la retribución variable, en virtud de un acuerdo que suscribió con su matriz, KTESIOS en diciembre de 2025. En este acuerdo se refleja que, debido a que MISTRAL iba a percibir el importe de la venta del Edificio de Alicante, fuera MISTRAL la que satisficiera el pago de dicha retribución, pero KTESIOS es el sujeto obligado del mismo. También, se deja constancia, que la venta del Edificio de Alicante no ha supuesto, ni una ganancia, ni una pérdida patrimonial para MISTRAL debido a que quedaba expresamente excluido de la operación.

**13. Ingresos y gastos**

**13.1 Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del Grupo es la siguiente:

	31/12/2025		
	KTESIOS	MISTRAL	TOTAL
Ingresos por rentas	2.818.065,63	489.214,37	3.307.280,00
Ingresos por repercusión de gastos relacionados con el contrato de arrendamiento	218.393,59	12.606,21	230.999,80
<b>Total</b>	<b>3.036.459,22</b>	<b>501.820,58</b>	<b>3.538.279,80</b>

La totalidad de la cifra de ingresos ha sido realizada en territorio nacional.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



**13.2 Otros gastos de explotación**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	31/12/2025		
	KTESIOS	MISTRAL	TOTAL
Gastos de explotación de inmuebles	286.698,77	93.221,57	379.920,34
Servicios de profesionales independientes	1.259.057,59	228.999,33	1.488.056,92
Primas de seguros	200.834,78	32.190,43	233.025,21
Servicios bancarios	6.168,54	1.537,21	7.705,75
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	50.850,80	580,41	51.431,21
Cuotas de comunidades de propietarios	342.353,23	8.184,69	350.537,92
Otros gastos	158.335,16	13.980,27	172.315,43
Tributos	199.906,25	37.635,34	237.541,59
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	224.322,22	-245,12	224.077,10
<b>Total</b>	<b>2.728.527,34</b>	<b>416.084,13</b>	<b>3.144.611,47</b>

El epígrafe “Gastos de explotación de inmuebles” incluye los gastos de reparaciones, mantenimiento y los relacionados con los suministros de los inmuebles.

En el epígrafe “Servicios profesionales independientes” por el importe de 822.738,76 euros se incluyen principalmente los honorarios relacionados con los contratos de gestión firmados con RKS AM. Los contratos están descritos en la nota 1.

Bajo el epígrafe “Primas de seguros” se incluyen las primas de los seguros de hogar y de las pólizas de seguro de impago de rentas.

Se incluyen en el epígrafe “Otros gastos” los relacionados con comunicación, gastos de viajes y similar.

En el epígrafe “Tributos” se incluyen los importes de Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 por Grant Thornton, S.L. por servicios de auditoría de cuentas anuales individuales y consolidadas han ascendido a 46.000 euros. Los honorarios referentes a la revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados al 30 de junio de 2025 ascendieron a 41.500 euros.

Por otros conceptos distintos a la auditoría de cuentas anuales no se ha devengado ningún importe durante el ejercicio 2025.

**13.3 Gastos de personal**

El Grupo no tiene personal contratado a su cargo ya que utiliza servicios externos para la gestión de la Sociedad, para el departamento administrativo y para la gestión del arrendamiento de los inmuebles.

**13.4 Gastos financieros**

Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha devengado 746.239,46 euros por gastos financieros (ver nota 12)

**14. Situación fiscal**

**14.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

El detalle de los saldos relativos a pasivos fiscales con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



	31/12/2025	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Gobierno Foral de Navarra	40.026,84	0,00
Hacienda Pública deudora/acreedora retenciones practicadas	1.874,90	12.686,90
Hacienda Pública acreedora por IVA	0,00	9.089,12
Otros	3.586,80	0,00
<b>Total</b>	<b>45.488,54</b>	<b>21.776,02</b>

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

**14.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal**

De acuerdo con la Ley de SOCIMIs, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible.

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 de la Sociedad Dominante y de la Sociedad Dependiente:

<b>KTESIOS</b>	<b>2025</b>
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>52.322,55</b>
<b>Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto</b>	<b>0,00</b>
<b>Diferencias permanentes</b>	<b>98.536,60</b>
Aumentos	98.536,60
Disminuciones	0,00
<b>Diferencias temporarias</b>	<b>0,00</b>
Aumentos	0,00
Disminuciones	0,00
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>150.859,15</b>

<b>MISTRAL</b>	<b>2025</b>
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>308.167,21</b>
<b>Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto</b>	<b>0,00</b>
<b>Diferencias permanentes</b>	<b>13.275,85</b>
Aumentos	13.275,85
Disminuciones	0,00
<b>Diferencias temporarias</b>	<b>0,00</b>
Aumentos	0,00
Disminuciones	0,00
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>321.443,06</b>

Las bases imponibles proceden de resultados afectos al régimen SOCIMI por lo que no se han devengado gastos por impuesto sobre sociedades al 31 de diciembre de 2025.

**14.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las presentaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o hayan transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



**14.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021**

La información requerida por el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs se detalla a continuación:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

No es de aplicación.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad Dominante distribuyó el 80% del resultado del ejercicio 2024 repartiendo 196.390,67 euros en concepto de dividendos. El pago se realizó en mayo de 2025 y su gravamen fue del 0%.

La Sociedad dependiente distribuyó dividendos por importe de 8.665.786,56 euros hasta el momento de su entrada en el Grupo KTESIOS. Todos los dividendos repartidos fueron al tipo de gravamen del 0%.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, 15%, del 19% o al tipo general.

La Sociedad Dominante distribuyó el 20% del resultado del ejercicio 2024 dotando 21.821,19 euros en concepto reserva legal.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de marzo de 2025.

Los dividendos de la Sociedad dependiente fueron repartidos el 20 de diciembre de 2021, 6 de mayo de 2022, 27 de junio de 2022, 3 de noviembre de 2022, 30 de junio de 2023, 5 de enero de 2024 y 11 de julio de 2024.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

Ver Anexo I.

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

Todas las inversiones inmobiliarias registradas por el Grupo se encuentran dentro de este apartado. Ver Anexo I.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

# CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



## 15. Otra información

### 15.1 Impacto de la fusión por absorción de QPQ

Con fecha 3 de julio de 2024, KTESIOS llevó a cabo la fusión por absorción de QPQ, asumiendo el traspaso en bloque por sucesión universal de la totalidad de los activos y pasivos de la sociedad absorbida a excepción de sus fondos propios.

En términos contables, la fusión fue registrada aplicando los criterios establecidos en la Norma de Registro y Valoración (NRV) 19ª del Plan General de Contabilidad, relativa a combinaciones de negocios.

### 15.2 Información sobre el cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, los administradores deben comunicar cualquier situación de conflicto, directo e indirecto, que pudieran tener con el interés del Grupo. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se firmaron varios contratos con proveedores esenciales (Nota 2) en los que podrían darse estas situaciones de conflictos, hecho puesto de manifiesto en los propios contratos para tratar y vigilar durante la vigencia de estos con especial escrupulosidad. Estos contratos se han mantenido vigentes, incluso con alguna modificación, durante el ejercicio 2025.

Se hace constar:

- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene con Ktesios el Contrato de gestión integral (Nota 2); teniendo D. Henry Noel Gallego Grajales una participación del 100% en RKS Asset Management, S.L.U. y siendo su administrador único;
- Que D. Henry Noel Gallego Grajales tiene control efectivo de los votos de RKS Real Estate Société en Commandite Sp ciale, que es el mayor accionista de la Sociedad Dominante con el 82,36% de las acciones (Nota 11);
- Que la actividad de RKS Real Estate Société en Commandite Sp ciale, aunque tiene similar estrategia de inversión, es complementaria a la actividad de Ktesios;
- Que D. Henry Noel Gallego Grajales, como persona física, tiene una participación en Ktesios del 0,5912%.
- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene suscrito con RKS Real Estate Société en Commandite Sp ciale también un contrato de prestación de servicios fundamentalmente en el ámbito inmobiliario; y también un contrato de prestación de servicios de gestión inmobiliaria.
- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene una participación en Ktesios del 4,2484%.

### 15.3 Retribución y otras prestaciones a los administradores y alta dirección

Durante el ejercicio 2025, se han devengado 73.853,96 euros en la Sociedad Dominante, incluyendo la remuneración del Consejero Delegado. A 31 de diciembre de 2025, est n pendiente de pago 12.609,21 euros. Además de los importes recibidos indirectamente por la prestación de servicios realizados por RKS AM (Nota 2), donde D. Henry Noel Gallego Grajales ostenta una participación mayoritaria.

En la Sociedad Dependiente, MISTRAL, el Administrador  nico ha percibido una retribución por importe de 28.375,08 euros.

D. Henry Noel Gallego Grajales ha facturado un importe de 60.000,00 euros en 2025 a RKS-AM.

El Grupo no tiene concedidos préstamos ni anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



compromiso alguno frente a los administradores en materia de pensiones y seguros de vida o responsabilidad.

De la misma forma, no han existido contratos entre el Grupo y sus administradores por operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se hayan realizado en condiciones normales.

A 31 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está compuesto por 2 hombres y 1 mujer.

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo no cuenta con empleados, ni ha contado durante ningún momento desde su constitución.

**15.4 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos.**

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tenía otorgados avales bancarios.

**15.5 Operaciones con partes vinculadas**

El detalle de los saldos con partes vinculadas pendientes de pago el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	KTESIOS	MISTRAL	TOTAL
	Euros	Euros	Euros
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025
Cientes con empresas del grupo - RKS Asset Management, S.L.U.	612.786,13 612.786,13	0,00 0,00	612.786,13 612.786,13
Acreeedores empresas de grupo - RKS Asset Management, S.L.U. - D. Henry Noel Gallego Grajales	0,00 0,00 0,00	90.898,88 90.029,29 869,59	90.898,88 90.029,29 869,59

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	31/12/2025		
	KTESIOS	MISTRAL	TOTAL
	Euros	Euros	Euros
Servicios recibidos - RKS Asset Management, S.L.U. (Sin IVA) - Miembros Consejo de Administración	708.447,48 634.593,52 73.853,96	130.217,95 101.842,87 28.375,08	838.665,43 736.436,39 102.229,04
Dividendos pagados - RKS Asset Management, S.L.U.	7.939,29	0,00	7.939,29

D. Henry Noel Gallego Grajales, Presidente del Consejo de Administración y consejero delegado, ha recibido contraprestación por sus labores ver nota 15.3.

**15.6 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio**

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes de la Sociedad Dominante:

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



	2025
Periodo medio de pago a proveedores (días)	16
Ratio de operaciones pagadas (días)	14
Ratio de operaciones pendientes de pago (días)	100
Total pagos realizados (euros)	1.304.516,96
Total pagos pendientes (euros)	20.726,44
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal (euros)	1.299.341,16
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	5.804
Número de facturas pagadas	5.964
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	97%

### 15.7 Hechos posteriores

La Sociedad Dominante firmó un contrato de arras el 28 de noviembre de 2025 para la venta de un inmueble. La escritura pública de compraventa del inmueble fue elevada a público el 26 de enero de 2026. Esta vivienda unifamiliar adosada, con garaje y trastero localizada en Moncada fue vendida por un precio de 305.000,00 euros y se obtuvo un beneficio procedente de su enajenación por importe de 190.141,63 euros (ver nota 6).

La Sociedad Dependiente firmó un contrato de arras el 18 de noviembre de 2025. La escritura pública de compraventa del inmueble fue elevada a público el 15 de enero de 2026. Esta vivienda que incluye garaje y trastero, localizada en Sevilla, fue vendida por un precio de 1855.000,00 euros y se obtuvo un beneficio procedente de su enajenación por importe de 124.126,31 euros (ver nota 6).

Con fecha 23 de enero de 2026 se ha pagado a los antiguos accionistas de MISTRAL en concepto de retribución variable 4.553.953,25 euros, quedando la obligación de pago de la retribución variable completamente extinguida. KTESIOS y MISTRAL han formalizado un acuerdo con fecha 31 de diciembre de 2025 por el que MISTRAL realiza este pago siendo KTESIOS el sujeto obligado de dicha deuda.

Además, en la reunión del 18 de julio de 2025 del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante se aprobó seguir trabajando en dos alternativas de refinanciación con dos entidades de reconocido prestigio con el objetivo de consolidar el crecimiento de la Sociedad. La Sociedad ha firmado una nueva financiación con una duración de 18 meses y un importe de 14 millones de euros con fecha 25 de marzo de 2026. Adicionalmente, la Sociedad está negociando una financiación a 15 años por un importe 16 millones de euros.

La Sociedad Dominante ha parado el proceso de migración de BME GROWTH – MTF EQUITY a PORTFOLIO STOCK EXCHANGE durante el ejercicio 2026.

A 31 de diciembre de 2025, a juicio de los administradores de la Sociedad Dominante, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor y la previsión es que sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Además de los hechos anteriormente comentados, a juicio de los administradores de la Sociedad Dominante, no existen otros ocurridos con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, que puedan tener un impacto significativo en estas.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



**Anexo I:**

**Listado de inmuebles propiedad del Grupo KTESIOS, en  
atención a las exigencias informativas derivadas de la  
condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la  
Ley 16/2012 y Ley 11/2021**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	F.R	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
1	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9865	VIVIENDA	29/03/2022
2	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9867	VIVIENDA	29/03/2022
3	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9868	VIVIENDA	29/03/2022
4	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9869	VIVIENDA	29/03/2022
5	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9870	VIVIENDA	29/03/2022
6	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9871	VIVIENDA	29/03/2022
7	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9872	VIVIENDA	29/03/2022
8	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9873	VIVIENDA	29/03/2022
9	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9875	VIVIENDA	29/03/2022
10	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9876	VIVIENDA	29/03/2022
11	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9877	VIVIENDA	29/03/2022
12	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9878	VIVIENDA	29/03/2022
13	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9879	VIVIENDA	29/03/2022
14	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9881	VIVIENDA	29/03/2022
15	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9882	VIVIENDA	29/03/2022
16	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9883	VIVIENDA	29/03/2022
17	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9884	VIVIENDA	29/03/2022
18	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9885	VIVIENDA	29/03/2022
19	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9886	VIVIENDA	29/03/2022
20	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9887	VIVIENDA	29/03/2022
21	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9888	VIVIENDA	29/03/2022
22	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9889	VIVIENDA	29/03/2022
23	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9890	VIVIENDA	29/03/2022
24	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9891	VIVIENDA	29/03/2022
25	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9893	VIVIENDA	29/03/2022
26	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9894	VIVIENDA	29/03/2022
27	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9896	VIVIENDA	29/03/2022
28	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9898	VIVIENDA	29/03/2022
29	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9899	VIVIENDA	29/03/2022
30	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9900	VIVIENDA	29/03/2022
31	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9901	VIVIENDA	29/03/2022
32	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9902	VIVIENDA	29/03/2022
33	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9903	VIVIENDA	29/03/2022
34	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9904	VIVIENDA	29/03/2022
35	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9905	VIVIENDA	29/03/2022
36	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9906	VIVIENDA	29/03/2022
37	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9907	VIVIENDA	29/03/2022
38	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9908	VIVIENDA	29/03/2022
39	C/ LES MARJALS, Nº 3	XILXES (CASTELLON)	CASTELLO	9909	VIVIENDA	29/03/2022
40	C/ 220 G1	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19582	VIVIENDA	02/03/2022
41	C/ JAEN	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19583	VIVIENDA	02/03/2022
42	C/ JAEN	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19584	VIVIENDA	02/03/2022
43	C/ JAEN	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19585	VIVIENDA	02/03/2022
44	C/ JAEN	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19586	VIVIENDA	02/03/2022
45	C/ JAEN	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19587	VIVIENDA	02/03/2022
46	C/ JAEN	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19589	VIVIENDA	02/03/2022
47	C/ MALAGA 18	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19595	VIVIENDA	02/03/2022
48	C/ MALAGA 22	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19593	VIVIENDA	02/03/2022
49	C/ MALAGA 24	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19592	VIVIENDA	02/03/2022
50	C/ MALAGA 26	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19591	VIVIENDA	02/03/2022
51	C/ MALAGA 28	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19590	VIVIENDA	02/03/2022
52	C/ 220, 1G	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19596	GARAJE	02/03/2022
53	C/ 220, 1G	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19597	GARAJE	02/03/2022
54	C/ 220, 1G	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19598	GARAJE	02/03/2022
55	C/ 220, 1G	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19599	GARAJE	02/03/2022
56	C/ 220, 1G	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19600	GARAJE	02/03/2022
57	C/ 220, 1G	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19601	GARAJE	02/03/2022
58	C/ 220, 1G	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19602	GARAJE	02/03/2022
59	C/ 220, 1G	3 MONCADA (VALENCIA)	VALENCIA	19603	GARAJE	02/03/2022
60	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52308	GARAJE Y TRASTERO	01/04/2019
61	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52311	GARAJE	01/04/2019
62	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52312	GARAJE	01/04/2019
63	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52315	GARAJE	01/04/2019
64	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52318	GARAJE Y TRASTERO	01/04/2019
65	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52320	TRASTERO	01/04/2019
66	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52321	TRASTERO	01/04/2019
67	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52322	TRASTERO	01/04/2019
68	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52325	VIVIENDA	01/04/2019

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	F.R	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
69	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52327	VIVIENDA	01/04/2019
70	C/ ORIENTE, nº 9	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	52330	VIVIENDA	01/04/2019
71	C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47202	VIVIENDA	01/04/2019
72	C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47196	VIVIENDA	01/04/2019
73	C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47197	VIVIENDA	04/01/2019
74	C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47199	VIVIENDA	01/04/2019
75	C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47195	Local	01/04/2019
76	C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47203	VIVIENDA	01/04/2019
77	C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47201	VIVIENDA	01/04/2019
78	C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47194	VIVIENDA	01/04/2019
79	C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47198	VIVIENDA	01/04/2019
80	C/ CANALEJAS, nº 4	0 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	47200	VIVIENDA	01/04/2019
81	C/ CLAVEL 14-16	CAZALEGAS (TOLEDO)	TOLEDO	6355	VIVIENDA	21/06/2019
82	C/ CLAVEL 14-16	CAZALEGAS (TOLEDO)	TOLEDO	6358	VIVIENDA	21/06/2019
83	C/ CLAVEL 23	CAZALEGAS (TOLEDO)	TOLEDO	6329	VIVIENDA	21/06/2019
84	C/ CLAVEL 23	CAZALEGAS (TOLEDO)	TOLEDO	6333	VIVIENDA	21/06/2019
85	C/ CLAVEL 23	CAZALEGAS (TOLEDO)	TOLEDO	6346	VIVIENDA	21/06/2019
87	C/ CASTILLA LA MANCHA 73	TEMBLEQUE (TOLEDO)	TOLEDO	21532	VIVIENDA	21/06/2019
88	C/ MIGUEL DELIBES 12	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3426	VIVIENDA	21/06/2019
89	C/ MIGUEL DELIBES 16	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3428	VIVIENDA	21/06/2019
90	C/ MIGUEL DELIBES nº 20	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3430	VIVIENDA	21/06/2019
91	C/ MIGUEL DELIBES 19	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3436	VIVIENDA	21/06/2019
92	C/ GARCILASO DE LA VEGA 2	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3442	VIVIENDA	21/06/2019
93	C/ GARCILASO DE LA VEGA 4	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3443	VIVIENDA	21/06/2019
94	C/ GARCILASO DE LA VEGA 6	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3444	VIVIENDA	21/06/2019
95	C/ GARCILASO DE LA VEGA 8	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3445	VIVIENDA	21/06/2019
96	C/ GARCILASO DE LA VEGA , Nº 10	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3446	VIVIENDA	21/06/2019
97	C/ GARCILASO DE LA VEGA Nº 12	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3447	VIVIENDA	21/06/2019
98	C/ GARCILASO DE LA VEGA 14	RIELVES ( TOLEDO )	TOLEDO	3448	VIVIENDA	21/06/2019
99	C/ EMIGRANTE, 2	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18026	VIVIENDA	21/06/2019
100	C/ EMIGRANTE, 2	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18027	VIVIENDA	21/06/2019
101	C/ EMIGRANTE, 2	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18030	VIVIENDA	21/06/2019
102	C/ EMIGRANTE, 2	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18031	VIVIENDA	21/06/2019
103	C/ EMIGRANTE, 2	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18035	VIVIENDA	21/06/2019
104	C/ FERROCARRIL, 1	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18006	VIVIENDA	21/06/2019
105	C/ FERROCARRIL, 1	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18007	VIVIENDA	21/06/2019
106	C/ FERROCARRIL, 1	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18013	VIVIENDA	21/06/2019
107	C/ FERROCARRIL, 1	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18002	VIVIENDA	21/06/2019
108	C/ FERROCARRIL, 1	MALAGON (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	18003	VIVIENDA	21/06/2019
109	C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19979	VIVIENDA	21/06/2019
110	C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19981	VIVIENDA	21/06/2019
111	C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19982	VIVIENDA	21/06/2019
112	C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19983	VIVIENDA	21/06/2019
113	C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19984	VIVIENDA	21/06/2019
114	C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19985	VIVIENDA	21/06/2019
115	C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19986	VIVIENDA	21/06/2019
116	C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19987	VIVIENDA	21/06/2019
117	C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19989	VIVIENDA	21/06/2019
118	C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19990	VIVIENDA	21/06/2019
119	C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19991	VIVIENDA	21/06/2019
120	C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19992	VIVIENDA	21/06/2019
121	C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19993	VIVIENDA	21/06/2019
122	C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19994	VIVIENDA	21/06/2019
123	C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19995	VIVIENDA	21/06/2019
124	C/ ANCHA 46	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19997	VIVIENDA	21/06/2019
125	C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19955	GARAJE	21/06/2019
126	C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19956	GARAJE	21/06/2019
127	C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19958	GARAJE	21/06/2019

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	F.R	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
128 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19959	GARAJE	21/06/2019
129 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19960	GARAJE	21/06/2019
130 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19961	GARAJE	21/06/2019
131 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19962	GARAJE	21/06/2019
132 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19964	GARAJE	21/06/2019
133 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19965	GARAJE	21/06/2019
134 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19966	GARAJE	21/06/2019
135 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19967	GARAJE	21/06/2019
136 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19968	GARAJE	21/06/2019
137 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19969	GARAJE	21/06/2019
138 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19970	GARAJE	21/06/2019
139 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19972	GARAJE	21/06/2019
140 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19973	GARAJE	21/06/2019
141 C/ ANCHA, SS,	MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	19974	GARAJE	21/06/2019
142 C/ FERROCARRIL, Nº 1	MALAGON ( CIUDAD REAL )	CIUDAD REAL	18012	VIVIENDA	21/06/2019
143 C/ FERROCARRIL, 1	MALAGON ( CIUDAD REAL )	CIUDAD REAL	18011	VIVIENDA	21/06/2019
144 C/ MIGUEL DELIBES, Nº 8	RIELVES (TOLEDO)	TOLEDO	3091	VIVIENDA	21/06/2019
145 C/ MIGUEL DELIBES, 11	RIELVES (TOLEDO)	TOLEDO	3092	VIVIENDA	21/06/2019
146 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4872	VIVIENDA	30/09/2019
147 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4873	VIVIENDA	30/09/2019
148 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4875	VIVIENDA	30/09/2019
149 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4877	VIVIENDA	30/09/2019
150 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4878	VIVIENDA	30/09/2019
151 AV. MARQUES MONTEMAYOR 5	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4889	VIVIENDA	30/09/2019
152 AV. MARQUES MONTEMAYOR 5	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4890	VIVIENDA	30/09/2019
153 AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4879	VIVIENDA	30/09/2019
154 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22241	VIVIENDA	30/09/2019
155 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22243	VIVIENDA	30/09/2019
156 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22244	VIVIENDA	30/09/2019
157 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22245	VIVIENDA	30/09/2019
158 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22246	VIVIENDA	30/09/2019
159 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22247	VIVIENDA	30/09/2019
160 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22249	VIVIENDA	30/09/2019
161 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22250	VIVIENDA	30/09/2019
162 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22251	VIVIENDA	30/09/2019
163 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22252	VIVIENDA	30/09/2019
164 AV. SAN CRISPIN 71	FUENSALIDA ( TOLEDO )	TOLEDO	22254	VIVIENDA	30/09/2019
165 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11722	VIVIENDA	28/01/2020
166 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11732	VIVIENDA	28/01/2020
167 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11738	VIVIENDA	28/01/2020
168 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11740	VIVIENDA	28/01/2020
169 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11750	VIVIENDA	28/01/2020
170 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11757	VIVIENDA	28/01/2020
171 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11766	TRASTERO	28/01/2020
173 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11770	TRASTERO	28/01/2020
174 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11776	TRASTERO	28/01/2020
175 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11779	TRASTERO	28/01/2020
176 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11783	TRASTERO	28/01/2020
177 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11809	GARAJE	28/01/2020
178 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11835	GARAJE	28/01/2020
179 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11840	GARAJE	28/01/2020
180 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11841	GARAJE	28/01/2020
181 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11844	GARAJE	28/01/2020
182 C/ TEODORO SACRISTAN 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11849	GARAJE	28/01/2020
183 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26181	GARAJE	28/01/2020
184 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26182	GARAJE	28/01/2020

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	F.R	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
185 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26183	GARAJE	28/01/2020
186 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26185	GARAJE	28/01/2020
187 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26191	GARAJE	28/01/2020
188 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26192	GARAJE	28/01/2020
189 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26193	GARAJE	28/01/2020
190 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26195	GARAJE	28/01/2020
191 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26196	GARAJE	28/01/2020
192 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26197	GARAJE	28/01/2020
193 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26199	VIVIENDA	28/01/2020
194 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26201	VIVIENDA	28/01/2020
195 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26202	VIVIENDA	28/01/2020
196 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26207	VIVIENDA	28/01/2020
197 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26208	VIVIENDA	28/01/2020
198 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26210	VIVIENDA	28/01/2020
199 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26211	VIVIENDA	28/01/2020
200 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26212	VIVIENDA	28/01/2020
201 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26214	VIVIENDA	28/01/2020
202 C/ RONDA, Nº 66	HERENCIA (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL	26215	VIVIENDA	28/01/2020
203 C/ CANALEJAS, Nº 4	TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL		GARAJE	01/04/2019
204 C/ CANALEJAS, Nº 4	TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL		GARAJE	01/04/2019
205 C/ CANALEJAS, Nº 4	TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL		GARAJE	01/04/2019
206 C/ CANALEJAS, Nº 4	TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	CIUDAD REAL		GARAJE	01/04/2019
207 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11713	VIVIENDA	30/06/2020
208 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11714	VIVIENDA	30/06/2020
209 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11728	VIVIENDA	30/06/2020
210 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11730	VIVIENDA	30/06/2020
211 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11731	VIVIENDA	30/06/2020
212 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11743	VIVIENDA	30/06/2020
213 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11.746	VIVIENDA	30/06/2020
214 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11747	VIVIENDA	30/06/2020
215 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11748	VIVIENDA	30/06/2020
216 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11811	GARAJE	30/06/2020
217 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11832	GARAJE	30/06/2020
218 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11848	GARAJE	30/06/2020
219 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11812	GARAJE	30/06/2020
220 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11842	GARAJE	30/06/2020
221 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11815	GARAJE	30/06/2020
222 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11813	GARAJE	30/06/2020
223 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11828	GARAJE	30/06/2020
224 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11834	GARAJE	30/06/2020
225 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11772	TRASTERO	30/06/2020
226 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11771	TRASTERO	30/06/2020
227 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11774	TRASTERO	30/06/2020
228 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11773	TRASTERO	30/06/2020
229 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11.778	TRASTERO	30/06/2020
230 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11777	TRASTERO	30/06/2020
231 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11775	TRASTERO	30/06/2020
232 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11768	TRASTERO	30/06/2020
233 C/ TEODORO SACRISTAN nº 17	SANTA OLALLA (TOLEDO)	TOLEDO	11802	TRASTERO	30/06/2020
234 C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.326	VIVIENDA	03/12/2020
235 C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.328	VIVIENDA	03/12/2020
236 C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.332	VIVIENDA	03/12/2020
237 C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.334	VIVIENDA	03/12/2020
238 C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.336	VIVIENDA	03/12/2020
239 C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.338	VIVIENDA	03/12/2020
240 C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.340	VIVIENDA	03/12/2020
241 C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.344	VIVIENDA	03/12/2020
242 C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.348	VIVIENDA	03/12/2020
243 C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.356	VIVIENDA	03/12/2020
244 C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121	ALGECIRAS (CADIZ)	CADIZ	81.360	VIVIENDA	03/12/2020
245 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.195	VIVIENDA	03/12/2020
246 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.196	VIVIENDA	03/12/2020
247 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.205	VIVIENDA	03/12/2020
248 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.206	VIVIENDA	03/12/2020
249 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.207	VIVIENDA	03/12/2020
250 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.208	VIVIENDA	03/12/2020
251 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.215	VIVIENDA	03/12/2020
252 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.216	VIVIENDA	03/12/2020
253 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.217	VIVIENDA	03/12/2020
254 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.218	VIVIENDA	03/12/2020

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	F.R	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
255 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.219	VIVIENDA	03/12/2020
256 C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.199	VIVIENDA	03/12/2020
257 C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.200	VIVIENDA	03/12/2020
259 C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.202	VIVIENDA	03/12/2020
260 C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.203	VIVIENDA	03/12/2020
261 C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.209	VIVIENDA	03/12/2020
262 C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.210	VIVIENDA	03/12/2020
263 C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.211	VIVIENDA	03/12/2020
264 C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.212	VIVIENDA	03/12/2020
265 C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.214	VIVIENDA	03/12/2020
266 C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.220	VIVIENDA	03/12/2020
267 C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.221	VIVIENDA	03/12/2020
268 C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.224	VIVIENDA	03/12/2020
269 C/ ZARZA Nº 6	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.225	VIVIENDA	03/12/2020
270 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
271 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
272 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
273 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
274 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
275 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
276 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
277 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
278 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
279 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
280 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
281 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
282 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
283 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
284 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
285 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
286 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
287 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
288 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
289 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
290 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
291 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
292 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
293 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	GARAJE	03/12/2020
294 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	TRASTERO	03/12/2020
295 C/ VIÑUELAS Nº 2	MEJORADA (TOLEDO)	TOLEDO	3.194	TRASTERO	03/12/2020
296 C/ SAN SEBASTIAN Nº 25	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26356	VIVIENDA	05/03/2021
297 C/ SAN SEBASTIAN Nº 25	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26359	VIVIENDA	05/03/2021
298 C/ SAN SEBASTIAN Nº 25	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26362	VIVIENDA	05/03/2021
299 C/ SAN SEBASTIAN Nº 25	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26365	VIVIENDA	05/03/2021
300 C/ SAN SEBASTIAN Nº 25	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26368	VIVIENDA	05/03/2021
301 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26357	VIVIENDA	05/03/2021
302 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26358	VIVIENDA	05/03/2021
303 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26360	VIVIENDA	05/03/2021
304 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26361	VIVIENDA	05/03/2021
305 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26363	VIVIENDA	05/03/2021
306 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26364	VIVIENDA	05/03/2021
307 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26366	VIVIENDA	05/03/2021
308 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26367	VIVIENDA	05/03/2021
309 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26369	VIVIENDA	05/03/2021
310 C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2	ALCANTARILLA (MURCIA)	MURCIA	26370	VIVIENDA	05/03/2021
311 AV. DE VALENCIA Nº 9	CAUDETE (ALBACETE)	ALBACETE	33019	VIVIENDA	27/10/2021
312 AV. DE VALENCIA Nº 9	CAUDETE (ALBACETE)	ALBACETE	33020	VIVIENDA	27/10/2021
313 AV. DE VALENCIA Nº 9	CAUDETE (ALBACETE)	ALBACETE	33022	VIVIENDA	27/10/2021
314 AV. DE VALENCIA Nº 9	CAUDETE (ALBACETE)	ALBACETE	33023	VIVIENDA	27/10/2021
315 C/ LEPANTO Nº 2	TEULADA (ALICANTE)	ALACANT	22575	VIVIENDA	27/10/2021
316 C/ LEPANTO Nº 2	TEULADA (ALICANTE)	ALACANT	22579	VIVIENDA	27/10/2021
317 C/ LEPANTO Nº 2	TEULADA (ALICANTE)	ALACANT	22581	VIVIENDA	27/10/2021
318 C/ LEPANTO Nº 2	TEULADA (ALICANTE)	ALACANT	22583	VIVIENDA	27/10/2021
319 C/ LEPANTO Nº 2	TEULADA (ALICANTE)	ALACANT	22585	VIVIENDA	27/10/2021
320 C/ LEPANTO Nº 2	TEULADA (ALICANTE)	ALACANT	22593	VIVIENDA	27/10/2021
321 C/ ANTONIO MACHADO Nº 22	CATRAL (ALICANTE)	ALACANT	12362	VIVIENDA	27/10/2021
322 C/ ANTONIO MACHADO Nº 22	CATRAL (ALICANTE)	ALACANT	12364	VIVIENDA	27/10/2021
323 C/ ANTONIO MACHADO Nº 22	CATRAL (ALICANTE)	ALACANT	12366	VIVIENDA	27/10/2021
324 C/ ANTONIO MACHADO Nº 22	CATRAL (ALICANTE)	ALACANT	12368	VIVIENDA	27/10/2021
325 C/ ANTONIO MACHADO Nº 22	CATRAL (ALICANTE)	ALACANT	12372	VIVIENDA	27/10/2021

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	F.R	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
326	C/ ANTONIO MACHADO Nº 22	CATRAL (ALICANTE)	ALACANT	12376	VIVIENDA	27/10/2021
327	C/ ANTONIO MACHADO Nº 22	CATRAL (ALICANTE)	ALACANT	12390	VIVIENDA	27/10/2021
328	C/ ANTONIO MACHADO Nº 22	CATRAL (ALICANTE)	ALACANT	12394	VIVIENDA	27/10/2021
329	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26024	VIVIENDA	28/12/2021
330	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26033	VIVIENDA	28/12/2021
331	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26042	VIVIENDA	28/12/2021
332	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26044	VIVIENDA	28/12/2021
333	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26054	VIVIENDA	28/12/2021
334	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26055	VIVIENDA	28/12/2021
335	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26056	VIVIENDA	28/12/2021
336	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26057	VIVIENDA	28/12/2021
337	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26058	VIVIENDA	28/12/2021
338	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26060	VIVIENDA	28/12/2021
339	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26062	VIVIENDA	28/12/2021
340	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26066	VIVIENDA	28/12/2021
341	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26068	VIVIENDA	28/12/2021
342	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26076	VIVIENDA	28/12/2021
343	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26078	VIVIENDA	28/12/2021
345	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26089	VIVIENDA	28/12/2021
346	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25961	GARAJE	28/12/2021
347	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26022	GARAJE	28/12/2021
348	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25972	GARAJE	28/12/2021
349	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25976	GARAJE	28/12/2021
350	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25979	GARAJE	28/12/2021
351	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25983	GARAJE	28/12/2021
352	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25984	GARAJE	28/12/2021
353	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25985	GARAJE	28/12/2021
354	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25987	GARAJE	28/12/2021
355	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25993	GARAJE	28/12/2021
356	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25995	GARAJE	28/12/2021
357	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25998	GARAJE	28/12/2021
358	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26000	GARAJE	28/12/2021
359	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26007	GARAJE	28/12/2021
360	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26009	GARAJE	28/12/2021
361	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26012	GARAJE	28/12/2021
362	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	26013	GARAJE	28/12/2021
363	C/ JUAN CARO Nº 17	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20387	VIVIENDA	30/12/2021
364	C/ JUAN CARO Nº 17	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20388	VIVIENDA	30/12/2021
365	C/ JUAN CARO Nº 17	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20389	VIVIENDA	30/12/2021
366	C/ JUAN CARO Nº 17	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20390	VIVIENDA	30/12/2021
367	C/ JUAN CARO Nº 17	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20391	VIVIENDA	30/12/2021
368	C/ JUAN CARO Nº 17	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20392	VIVIENDA	30/12/2021
369	C/ JUAN CARO Nº 17	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20393	VIVIENDA	30/12/2021
370	C/ JUAN CARO Nº 17	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20394	VIVIENDA	30/12/2021
371	C/ JUAN CARO Nº 17	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	25.827	GARAJE	30/12/2021
372	C/ JUAN CARO Nº 17	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	25.828	GARAJE	30/12/2021
373	C/ JUAN CARO Nº 17	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	25.829	GARAJE	30/12/2021
374	C/ JUAN CARO Nº 17	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	25.830	GARAJE	30/12/2021
375	C/ JUAN CARO Nº 17	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	25.831	GARAJE	30/12/2021
376	C/ JUAN CARO Nº 17	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	25.832	GARAJE	30/12/2021
377	C/ JUAN CARO Nº 17	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	25.833	GARAJE	30/12/2021
378	C/ JUAN CARO Nº 17	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	25.834	GARAJE	30/12/2021
379	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25817	VIVIENDA	30/12/2021
380	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25819	VIVIENDA	30/12/2021
381	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25820	VIVIENDA	30/12/2021
382	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25821	VIVIENDA	30/12/2021
383	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25822	VIVIENDA	30/12/2021
384	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25823	VIVIENDA	30/12/2021
385	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25825	VIVIENDA	30/12/2021
386	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25826	VIVIENDA	30/12/2021
387	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25827	VIVIENDA	30/12/2021
388	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25828	VIVIENDA	30/12/2021
389	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25829	VIVIENDA	30/12/2021
390	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25831	VIVIENDA	30/12/2021
391	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25833	VIVIENDA	30/12/2021
392	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25836	VIVIENDA	30/12/2021
393	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25837	VIVIENDA	30/12/2021
394	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25838	VIVIENDA	30/12/2021
395	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25839	VIVIENDA	30/12/2021
396	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25783	GARAJE	30/12/2021

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	F.R	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
397	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25784	GARAJE	30/12/2021
398	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25785	GARAJE	30/12/2021
399	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25786	GARAJE	30/12/2021
400	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25787	GARAJE	30/12/2021
401	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25788	GARAJE	30/12/2021
402	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25790	GARAJE	30/12/2021
403	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25791	GARAJE	30/12/2021
404	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25792	GARAJE	30/12/2021
405	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25793	GARAJE	30/12/2021
406	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25794	GARAJE	30/12/2021
407	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25795	GARAJE	30/12/2021
408	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25796	GARAJE	30/12/2021
409	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25801	GARAJE	30/12/2021
410	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25803	GARAJE	30/12/2021
411	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25804	GARAJE	30/12/2021
412	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25805	GARAJE	30/12/2021
413	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25806	TRASTERO	30/12/2021
414	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25807	TRASTERO	30/12/2021
415	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25808	TRASTERO	30/12/2021
416	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25809	TRASTERO	30/12/2021
417	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25810	TRASTERO	30/12/2021
418	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25811	TRASTERO	30/12/2021
419	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25812	TRASTERO	30/12/2021
420	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25813	TRASTERO	30/12/2021
421	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25814	TRASTERO	30/12/2021
422	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25815	TRASTERO	30/12/2021
423	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25816	TRASTERO	30/12/2021
424	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25840	TRASTERO	30/12/2021
425	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25841	TRASTERO	30/12/2021
426	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25842	TRASTERO	30/12/2021
427	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25847	TRASTERO	30/12/2021
428	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25850	TRASTERO	30/12/2021
429	C/ SAN VICTOR Nº 17	TARANCON (CUENCA)	CUENCA	25851	TRASTERO	30/12/2021
431	CALLE DOÑA JIMENA Nº4	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8663	VIVIENDA	23/02/2022
432	CALLE DOÑA JIMENA Nº4	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8664	VIVIENDA	23/02/2022
433	CALLE DOÑA JIMENA Nº4	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8665	VIVIENDA	23/02/2022
434	CALLE DOÑA JIMENA Nº4	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8666	VIVIENDA	23/02/2022
435	CALLE DOÑA JIMENA Nº4	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8667	VIVIENDA	23/02/2022
436	CALLE DOÑA JIMENA Nº 4	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8668	VIVIENDA	23/02/2022
437	CALLE DOÑA JIMENA Nº 6	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8670	VIVIENDA	23/02/2022
438	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9220	VIVIENDA	27/05/2022
439	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9222	VIVIENDA	27/05/2022
440	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9223	VIVIENDA	27/05/2022
441	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9224	VIVIENDA	27/05/2022
442	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9225	VIVIENDA	27/05/2022
443	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9226	VIVIENDA	27/05/2022
444	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9227	VIVIENDA	27/05/2022
445	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9228	VIVIENDA	27/05/2022
446	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9229	VIVIENDA	27/05/2022
447	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9231	VIVIENDA	27/05/2022
448	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9233	VIVIENDA	27/05/2022
449	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9234	VIVIENDA	27/05/2022
450	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9235	VIVIENDA	27/05/2022
451	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9236	VIVIENDA	27/05/2022
452	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9237	VIVIENDA	27/05/2022
453	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9238	VIVIENDA	27/05/2022
454	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9239	VIVIENDA	27/05/2022
455	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9240	VIVIENDA	27/05/2022
456	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9241	VIVIENDA	27/05/2022
457	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9242	VIVIENDA	27/05/2022
458	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9243	VIVIENDA	27/05/2022
459	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9245	VIVIENDA	27/05/2022
460	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9246	VIVIENDA	27/05/2022
461	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9247	VIVIENDA	27/05/2022
462	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9248	VIVIENDA	27/05/2022
463	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9249	VIVIENDA	27/05/2022
464	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9250	VIVIENDA	27/05/2022
465	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9251	VIVIENDA	27/05/2022
466	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9712	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	F.R	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
467	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9713	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
468	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9714	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
469	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9715	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
470	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9716	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
471	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9717	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
472	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9718	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
473	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9719	GARAJE	27/05/2022
474	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9720	GARAJE	27/05/2022
475	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9722	GARAJE	27/05/2022
476	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9723	GARAJE	27/05/2022
477	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9724	GARAJE	27/05/2022
478	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9725	GARAJE	27/05/2022
479	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9727	GARAJE	27/05/2022
480	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9728	GARAJE	27/05/2022
481	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9729	GARAJE	27/05/2022
482	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9730	GARAJE	27/05/2022
483	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9731	GARAJE	27/05/2022
484	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9732	GARAJE	27/05/2022
485	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9733	GARAJE	27/05/2022
486	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9734	GARAJE	27/05/2022
487	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9735	GARAJE	27/05/2022
488	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9736	GARAJE	27/05/2022
489	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9737	GARAJE	27/05/2022
490	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9738	GARAJE	27/05/2022
491	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9739	GARAJE	27/05/2022
492	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9740	GARAJE	27/05/2022
493	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9741	GARAJE	27/05/2022
494	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9742	GARAJE	27/05/2022
495	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9743	GARAJE	27/05/2022
496	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9744	GARAJE	27/05/2022
497	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9745	GARAJE	27/05/2022
498	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9746	GARAJE	27/05/2022
499	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9747	GARAJE	27/05/2022
500	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9748	GARAJE	27/05/2022
501	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9749	GARAJE	27/05/2022
502	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9750	GARAJE	27/05/2022
503	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9751	TRASTERO	27/05/2022
504	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9752	TRASTERO	27/05/2022
505	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9753	TRASTERO	27/05/2022
506	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9754	TRASTERO	27/05/2022
507	PLAZA ROYO Nº 16	CEBOLLA (TOLEDO)	TOLEDO	9755	TRASTERO	27/05/2022
508	AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4871	VIVIENDA	22/02/2023
509	AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4874	VIVIENDA	22/02/2023
510	AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4876	VIVIENDA	22/02/2023
511	AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4882	VIVIENDA	22/02/2023
512	AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4887	VIVIENDA	22/02/2023
513	AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4888	VIVIENDA	22/02/2023
514	AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4891	VIVIENDA	22/02/2023
515	AV. MARQUES MONTEMAYOR 3	VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	TOLEDO	4892	VIVIENDA	22/02/2023
516	CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4121	VIVIENDA	23/02/2023
517	CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4122	VIVIENDA	23/02/2023
518	CL RONDA 36	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4124	VIVIENDA	23/02/2023
519	CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4126	VIVIENDA	23/02/2023
520	CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4127	VIVIENDA	23/02/2023
521	CL RONDA 36	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4130	VIVIENDA	23/02/2023
522	CL RONDA 36	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4131	VIVIENDA	23/02/2023

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	F.R	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
523	CL RONDA 36	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4132	VIVIENDA	23/02/2023
524	CL RONDA 36	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4133	VIVIENDA	23/02/2023
525	CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4134	VIVIENDA	23/02/2023
526	CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4135	VIVIENDA	23/02/2023
527	CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4136	VIVIENDA	23/02/2023
528	CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4114	GARAJE	23/02/2023
529	CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4115	GARAJE	23/02/2023
530	CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4116	TRASTERO	23/02/2023
531	CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4117	TRASTERO	23/02/2023
532	CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4118	TRASTERO	23/02/2023
533	CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4119	TRASTERO	23/02/2023
534	CL MAGAN 21A	CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	TOLEDO	4120	TRASTERO	23/02/2023
535	CL SANTA MARIA 5	BOROX (TOLEDO)	TOLEDO	5773	VIVIENDA	22/02/2023
536	CL SANTA MARIA 5	BOROX (TOLEDO)	TOLEDO	5774	VIVIENDA	22/02/2023
537	CL SANTA MARIA 5	BOROX (TOLEDO)	TOLEDO	5775	VIVIENDA	22/02/2023
538	CL SANTA MARIA 5	BOROX (TOLEDO)	TOLEDO	5778	VIVIENDA	22/02/2023
539	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8140	VIVIENDA	22/02/2023
540	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8142	VIVIENDA	22/02/2023
541	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8144	VIVIENDA	22/02/2023
542	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8145	VIVIENDA	22/02/2023
543	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8147	VIVIENDA	22/02/2023
544	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8148	VIVIENDA	22/02/2023
545	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8149	VIVIENDA	22/02/2023
546	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8122	GARAJE	22/02/2023
547	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8123	GARAJE	22/02/2023
548	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8125	GARAJE	22/02/2023
549	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8126	GARAJE	22/02/2023
550	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8127	GARAJE	22/02/2023
551	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8129	GARAJE	22/02/2023
552	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8130	GARAJE	22/02/2023
553	PS DEL PRADO 33	YUNCLER (TOLEDO)	TOLEDO	8132	GARAJE	22/02/2023
554	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20850	VIVIENDA	22/02/2023
555	CL SOROLLA 2	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20852	VIVIENDA	22/02/2023
556	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20854	VIVIENDA	22/02/2023
557	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20857	VIVIENDA	22/02/2023
558	CL SOROLLA 2	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20860	VIVIENDA	22/02/2023
559	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20862	VIVIENDA	22/02/2023
560	CL SOROLLA 2	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20865	VIVIENDA	22/02/2023
561	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20868	VIVIENDA	22/02/2023
562	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20813	GARAJE	22/02/2023
563	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20814	GARAJE	22/02/2023
564	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20817	GARAJE	22/02/2023
565	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20818	GARAJE	22/02/2023
566	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20820	GARAJE	22/02/2023
567	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20821	GARAJE	22/02/2023
568	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20824	GARAJE	22/02/2023
569	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20825	GARAJE	22/02/2023
570	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20828	GARAJE	22/02/2023
571	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20829	GARAJE	22/02/2023
572	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20833	TRASTERO	22/02/2023
573	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20835	TRASTERO	22/02/2023
574	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20840	TRASTERO	22/02/2023
575	CL BEATO JUAN DE AVILA 32	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20841	TRASTERO	22/02/2023
576	CL FRANCISCO PIZARRO 2	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20873	VIVIENDA	22/02/2023
577	CL FRANCISCO PIZARRO 4	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20875	VIVIENDA	22/02/2023
578	CL FRANCISCO PIZARRO 4	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20876	VIVIENDA	22/02/2023
579	CL FRANCISCO PIZARRO 2	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20878	VIVIENDA	22/02/2023
580	CL FRANCISCO PIZARRO 4	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20881	VIVIENDA	22/02/2023
581	CL FRANCISCO PIZARRO 4	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20883	VIVIENDA	22/02/2023
582	CL FRANCISCO PIZARRO 4	FUENSALIDA (TOLEDO)	TOLEDO	20884	VIVIENDA	22/02/2023
583	TRAVESIA DEL ARENAL 2	AZUCAICA (TOLEDO)	TOLEDO	70021	VIVIENDA	22/02/2023
584	TRAVESIA DEL ARENAL 2	AZUCAICA (TOLEDO)	TOLEDO	70035	VIVIENDA	22/02/2023

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	F.R	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
585	TRAVESIA DEL ARENAL 2	AZUCAICA (TOLEDO)	TOLEDO	70046	VIVIENDA	22/02/2023
586	TRAVESIA DEL ARENAL 2	AZUCAICA (TOLEDO)	TOLEDO	70047	VIVIENDA	22/02/2023
587	TRAVESIA DEL ARENAL 2	AZUCAICA (TOLEDO)	TOLEDO	70049	VIVIENDA	22/02/2023
588	TRAVESIA DEL ARENAL 2	AZUCAICA (TOLEDO)	TOLEDO	70053	VIVIENDA	22/02/2023
589	CALLE MANILA, Nº 11	SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)	MURCIA	31842	VIVIENDA	03/02/2023
589	CALLE MANILA, Nº 11	SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)	MURCIA	31844	VIVIENDA	03/02/2023
589	CALLE MANILA, Nº 11	SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)	MURCIA	31854	VIVIENDA	03/02/2023
589	CALLE MANILA, Nº 11	SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)	MURCIA	31828	VIVIENDA	03/02/2023
589	CALLE MANILA, Nº 11	SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)	MURCIA	31860	VIVIENDA	03/02/2023
594	C/ MIGUEL DELIBES, Nº 1	FORTUNA (MURCIA)	MURCIA	17308	VIVIENDA	03/02/2023
595	C/ MIGUEL DELIBES, Nº 1	FORTUNA (MURCIA)	MURCIA	17309	VIVIENDA	03/02/2023
596	C/ MIGUEL DELIBES, Nº 1	FORTUNA (MURCIA)	MURCIA	17307/7	GARAJE	03/02/2023
597	C/ MIGUEL DELIBES, Nº 1	FORTUNA (MURCIA)	MURCIA	17307/8	GARAJE	03/02/2023
598	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16900	VIVIENDA	09/05/2023
599	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16901	VIVIENDA	09/05/2023
600	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16902	VIVIENDA	09/05/2023
601	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16903	VIVIENDA	09/05/2023
602	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16904	VIVIENDA	09/05/2023
603	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16905	VIVIENDA	09/05/2023
604	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16906	VIVIENDA	09/05/2023
605	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16881	TRASTERO	09/05/2023
606	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16882	TRASTERO	09/05/2023
607	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16883	TRASTERO	09/05/2023
608	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16884	TRASTERO	09/05/2023
609	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16885	TRASTERO	09/05/2023
610	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16886	TRASTERO	09/05/2023
611	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16887	TRASTERO	09/05/2023
612	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16888	TRASTERO	09/05/2023
613	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16889	TRASTERO	09/05/2023
614	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16890	TRASTERO	09/05/2023
615	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16891	TRASTERO	09/05/2023
616	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16892	GARAJE	09/05/2023
617	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16893	GARAJE	09/05/2023
618	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16894	GARAJE	09/05/2023
619	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16895	GARAJE	09/05/2023
620	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16896	GARAJE	09/05/2023
621	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16897	GARAJE	09/05/2023
622	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16898	GARAJE	09/05/2023
623	CL SANTA ZOA, 18	MADRID	MADRID	16899	VIVIENDA	09/05/2023
624	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16948	VIVIENDA	09/05/2023
625	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16949	VIVIENDA	09/05/2023
626	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16950	VIVIENDA	09/05/2023
627	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16951	VIVIENDA	09/05/2023
628	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16952	VIVIENDA	09/05/2023
629	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16953	VIVIENDA	09/05/2023
630	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16954	VIVIENDA	09/05/2023
631	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16955	VIVIENDA	09/05/2023
632	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16956	VIVIENDA	09/05/2023
633	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16957	VIVIENDA	09/05/2023
634	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16958	VIVIENDA	09/05/2023
635	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16959	VIVIENDA	09/05/2023
636	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16960	VIVIENDA	09/05/2023
637	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16961	VIVIENDA	09/05/2023
638	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16962	VIVIENDA	09/05/2023
639	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16963	VIVIENDA	09/05/2023
640	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16964	VIVIENDA	09/05/2023
641	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16965	VIVIENDA	09/05/2023
642	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16966	VIVIENDA	09/05/2023
643	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16967	VIVIENDA	09/05/2023
644	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16909	GARAJE	09/05/2023
645	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16910	GARAJE	09/05/2023
646	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16911	GARAJE	09/05/2023
647	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16912	GARAJE	09/05/2023
648	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16913	GARAJE	09/05/2023
649	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16914	GARAJE	09/05/2023
650	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16915	GARAJE	09/05/2023

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	F.R	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
651	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16916	GARAJE	09/05/2023
652	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16917	GARAJE	09/05/2023
653	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16918	GARAJE	09/05/2023
654	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16919	GARAJE	09/05/2023
655	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16920	GARAJE	09/05/2023
656	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16921	GARAJE	09/05/2023
657	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16922	GARAJE	09/05/2023
658	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16923	GARAJE	09/05/2023
659	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16924	GARAJE	09/05/2023
660	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16925	GARAJE	09/05/2023
661	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16926	GARAJE	09/05/2023
662	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16927	GARAJE	09/05/2023
663	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16928	TRASTERO	09/05/2023
664	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16929	TRASTERO	09/05/2023
665	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16930	TRASTERO	09/05/2023
666	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16931	TRASTERO	09/05/2023
667	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16932	TRASTERO	09/05/2023
668	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16933	TRASTERO	09/05/2023
669	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16934	TRASTERO	09/05/2023
670	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16935	TRASTERO	09/05/2023
671	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16936	TRASTERO	09/05/2023
672	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16937	TRASTERO	09/05/2023
673	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16938	TRASTERO	09/05/2023
674	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16939	TRASTERO	09/05/2023
675	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16940	TRASTERO	09/05/2023
676	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16941	TRASTERO	09/05/2023
677	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16942	TRASTERO	09/05/2023
678	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16943	TRASTERO	09/05/2023
679	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16944	TRASTERO	09/05/2023
680	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16945	TRASTERO	09/05/2023
681	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16946	TRASTERO	09/05/2023
682	CL JARALES, 6	MADRID	MADRID	16947	TRASTERO	09/05/2023
683	PS FLORENCIA, 4	MURCIA	MURCIA	32097	VIVIENDA	09/05/2023
684	PS FLORENCIA, 4	MURCIA	MURCIA	32105	VIVIENDA	09/05/2023
685	PS FLORENCIA, 4	MURCIA	MURCIA	31975	GARAJE	09/05/2023
686	PS FLORENCIA, 4	MURCIA	MURCIA	31997	GARAJE	09/05/2023
687	PS FLORENCIA, 4	MURCIA	MURCIA	31999	GARAJE	09/05/2023
688	PS FLORENCIA, 4	MURCIA	MURCIA	32061	TRASTERO	09/05/2023
689	PS FLORENCIA, 4	MURCIA	MURCIA	32083	TRASTERO	09/05/2023
690	PS FLORENCIA, 4	MURCIA	MURCIA	32085	TRASTERO	09/05/2023
691	PLAZA MAYOR ABETXUCO 2	ÁLAVA	ÁLAVA	34838	VIVIENDA	01/07/2023
692	CALLE CASTILLO DE GUEVARA 18	ÁLAVA	ÁLAVA	91187	VIVIENDA	01/07/2023
693	CALLE FCO. MONTERO PEREZ 15	ALICANTE	ALICANTE	10815	VIVIENDA	01/07/2023
694	PASAJE LEONARDO DA VINCI 6	ALICANTE	ALICANTE	16520	VIVIENDA	01/07/2023
695	CARRER DE LA LLENYA 36	ALICANTE	ALICANTE	62308	VIVIENDA	01/07/2023
696	CALLE DAOIZ Y VELARDE 4	ALICANTE	ALICANTE	18894	VIVIENDA	01/07/2023
697	CALLE GOBERNADOR MARÍN ACUÑA 53	LAS PALMAS	LAS PALMAS	28355	VIVIENDA	01/07/2023
698	CALLE GOBERNADOR MARÍN ACUÑA 37	LAS PALMAS	LAS PALMAS	17002	VIVIENDA	01/07/2023
699	CALLE DE SANTIAGO 22	MADRID	MADRID	7082	VIVIENDA	01/07/2023
700	CALLE PRIMAVERA 68	MADRID	MADRID	35152	VIVIENDA	01/07/2023
701	CALLE SAN JOSÉ, 17	MADRID	MADRID	42442	VIVIENDA	01/07/2023
702	CALLE SAN JOSÉ, 17	MADRID	MADRID	42491	GARAJE	01/07/2023
703	CALLE SAN JOSÉ, 17	MADRID	MADRID	42469	TRASTERO	01/07/2023
704	CALLE FÁTIMA 4	MADRID	MADRID	6225	VIVIENDA	01/07/2023
705	CALLE SAN JOAQUÍN 23	MADRID	MADRID	8121	VIVIENDA	01/07/2023
706	CALLE FERROCARRIL 37	MADRID	MADRID	15585	VIVIENDA	01/07/2023
707	PLAZA DE LA FLOR 12	MADRID	MADRID	15292	VIVIENDA	01/07/2023
708	CALLE FRAY LUIS DE LEÓN 5	MADRID	MADRID	29086	VIVIENDA	01/07/2023
709	CALLE CAUCHO 6	MADRID	MADRID	41511	VIVIENDA	01/07/2023
710	PLAZA ALMUNIA 46	MADRID	MADRID	97198	VIVIENDA	01/07/2023
711	CALLE SAN MOISÉS 28	MADRID	MADRID	73583	VIVIENDA	01/07/2023
712	CALLE VILLAJOYOSA 86	MADRID	MADRID	12121	VIVIENDA	01/07/2023
713	CALLE CORRAL DE CANTOS 7	MADRID	MADRID	34946	VIVIENDA	01/07/2023
714	CALLE BENIMÁMET 87	MADRID	MADRID	11510	VIVIENDA	01/07/2023
715	CALLE ARECHAVALTA 1	MADRID	MADRID	25299	VIVIENDA	01/07/2023
716	CALLE BELZUNEGUI 36	MADRID	MADRID	14696	VIVIENDA	01/07/2023
717	CALLE SIGLO FUTURO 1	MADRID	MADRID	17702	VIVIENDA	01/07/2023
718	CALLE WITERICO 4	MADRID	MADRID	14192	VIVIENDA	01/07/2023
719	RONDA SUR 77	MADRID	MADRID	14724	VIVIENDA	01/07/2023
720	CALLE IMAGEN 34	MADRID	MADRID	8736	VIVIENDA	01/07/2023

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	F.R	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
721	CALLE ALCAUDÓN 33	MADRID	MADRID	24832	VIVIENDA	01/07/2023
722	CALLE EZCARAY 10	MADRID	MADRID	70898	VIVIENDA	01/07/2023
723	CALLE SIERRA DEL VALLE 56	MADRID	MADRID	39098	VIVIENDA	01/07/2023
724	CALLE VILLAJIMENA 6	MADRID	MADRID	63407	VIVIENDA	01/07/2023
725	CALLE BELZUNEGUI 34	MADRID	MADRID	63157	VIVIENDA	01/07/2023
726	CALLE ASCAO 47	MADRID	MADRID	14946	VIVIENDA	01/07/2023
727	CALLE MADRIDEJOS 61	MADRID	MADRID	10502	VIVIENDA	01/07/2023
728	CALLE SAN BASILIO 10	MADRID	MADRID	70046	VIVIENDA	01/07/2023
729	AVENIDA ABRANTES 92	MADRID	MADRID	5207	VIVIENDA	01/07/2023
730	AVENIDA SAN DIEGO 47	MADRID	MADRID	74023	VIVIENDA	01/07/2023
731	CALLE MARINEROS 25	MADRID	MADRID	47567	VIVIENDA	01/07/2023
732	CALLE BENIMÁMET 29	MADRID	MADRID	73428	VIVIENDA	01/07/2023
733	CALLE DECORADORES 3	MADRID	MADRID	46604	VIVIENDA	01/07/2023
734	AVENIDA INSTIT. LIBRE ENSEÑANZA 77	MADRID	MADRID	38789	VIVIENDA	01/07/2023
735	CALLE NICOLÁS USERA 71	MADRID	MADRID	64790	VIVIENDA	01/07/2023
736	CALLE PALOMARES 65	MADRID	MADRID	61195	VIVIENDA	01/07/2023
737	CALLE VILCHES 15	MADRID	MADRID	8871	VIVIENDA	01/07/2023
738	CALLE FOTOGRAFÍA 1	MADRID	MADRID	2134	VIVIENDA	01/07/2023
739	CALLE GODELLA 166	MADRID	MADRID	7963	VIVIENDA	01/07/2023
740	CALLE EBANISTERÍA 11	MADRID	MADRID	46466	VIVIENDA	01/07/2023
741	CALLE HALCÓN 43, 3º	MADRID	MADRID	79168	VIVIENDA	01/07/2023
742	CALLE GODELLA 221, 2	MADRID	MADRID	7944	VIVIENDA	01/07/2023
743	CALLE DOCTOR LOZANO	MADRID	MADRID	22530	VIVIENDA	01/07/2023
744	AVENIDA SAN DIEGO 47	MADRID	MADRID	74017	VIVIENDA	01/07/2023
745	AVENIDA SAN DIEGO 47	MADRID	MADRID	74037	VIVIENDA	01/07/2023
746	CALLE EZEQUIEL SOLANA 109	MADRID	MADRID	2907	VIVIENDA	01/07/2023
747	CALLE ALFREDO CASTRO CAMBA 6	MADRID	MADRID	42731	VIVIENDA	01/07/2023
748	CALLE MANGANESO 4	MADRID	MADRID	12692	VIVIENDA	01/07/2023
749	CALLE TOMÁS ESTEBAN 11	MADRID	MADRID	49263	VIVIENDA	01/07/2023
750	CALLE TRANSMONTE 4	MADRID	MADRID	22805	VIVIENDA	01/07/2023
751	CALLE CASTILLO DE OROPESA 35	MADRID	MADRID	39635	VIVIENDA	01/07/2023
752	CALLE VIZCONDE DE ARLESSON 35	MADRID	MADRID	11013	VIVIENDA	01/07/2023
753	CALLE PALOMARES 52	MADRID	MADRID	29840	VIVIENDA	01/07/2023
754	CALLE PUERTO DE LA BONAIGUA 52	MADRID	MADRID	33874	VIVIENDA	01/07/2023
755	CALLE GARCÍA LLAMAS 30	MADRID	MADRID	31502	VIVIENDA	01/07/2023
756	CALLE CERRO DE ALCAZABA 26	MADRID	MADRID	4131	VIVIENDA	01/07/2023
757	CALLE HACHERO 33	MADRID	MADRID	75124	VIVIENDA	01/07/2023
758	CALLE AGUJA 12	MADRID	MADRID	44765	VIVIENDA	01/07/2023
759	CALLE ASCENSIÓN BIELSA 48	MADRID	MADRID	9338	VIVIENDA	01/07/2023
760	CALLE FELIPE FRAILE 8	MADRID	MADRID	47444	VIVIENDA	01/07/2023
761	CALLE JOSUÉ LILLO 3	MADRID	MADRID	53284	VIVIENDA	01/07/2023
762	CALLE SIERRA MOLINA 23	MADRID	MADRID	11253	VIVIENDA	01/07/2023
763	CALLE SIERRA MOLINA 23	MADRID	MADRID	11255	VIVIENDA	01/07/2023
764	CALLE SIERRA MOLINA 23	MADRID	MADRID	11259	VIVIENDA	01/07/2023
765	CALLE CARLOS AURIOLAS 29	MADRID	MADRID	4601	VIVIENDA	01/07/2023
766	CALLE PUERTO DE LA BONAIGUA 46	MADRID	MADRID	30584	VIVIENDA	01/07/2023
767	CALLE CHIMBO 29	MADRID	MADRID	26158	VIVIENDA	01/07/2023
768	CALLE BENADALID 6	MADRID	MADRID	31529	VIVIENDA	01/07/2023
769	CALLE CASABERMEJA 2	MADRID	MADRID	31984	VIVIENDA	01/07/2023
770	CALLE PEÑA DE LA MIEL 5	MADRID	MADRID	75252	VIVIENDA	01/07/2023
771	CALLE ANTONIO MORENO 16	MADRID	MADRID	23202	VIVIENDA	01/07/2023
772	CALLE PEÑA CERREDO, 4	MADRID	MADRID	45975	VIVIENDA	01/07/2023
773	CALLE DEL REAL MADRID, 29	MADRID	MADRID	33929	VIVIENDA	01/07/2023
774	CALLE TUCÁN 24	MADRID	MADRID	95102	VIVIENDA	01/07/2023
775	CALLE JOSÉ MARÍA PEMÁN 7	MADRID	MADRID	27023	VIVIENDA	01/07/2023
776	CALLE PUERTO DE ARLABÁN 113	MADRID	MADRID	9868	VIVIENDA	01/07/2023
777	CALLE RÍO TAJO 3	MADRID	MADRID	27524	VIVIENDA	01/07/2023
778	CALLE PONT DE MOLINS, 5	MADRID	MADRID	16807	VIVIENDA	01/07/2023
779	CALLE MEMBÉZAR 8	MADRID	MADRID	19560	VIVIENDA	01/07/2023
780	CALLE HACHERO 33	MADRID	MADRID	43416	VIVIENDA	01/07/2023
781	CALLE JUAN PEÑALVER 6	MADRID	MADRID	48910	VIVIENDA	01/07/2023
782	CALLE PALOMERAS 29	MADRID	MADRID	41643	VIVIENDA	01/07/2023
783	CALLE AMÉRICA 5	MADRID	MADRID	13471	VIVIENDA	01/07/2023
784	PASEO ARROYOMOLINOS 36	MADRID	MADRID	12569	VIVIENDA	01/07/2023
785	CALLE FERROCARRIL 22	MADRID	MADRID	21158	VIVIENDA	01/07/2023
786	CALLE GALICIA 2	MADRID	MADRID	11444	VIVIENDA	01/07/2023
787	CALLE DE SAN VICENTE 18	MADRID	MADRID	31718	VIVIENDA	01/07/2023
788	COLONIA CDAD. JARDÍN DEL ROSARIO 4	MADRID	MADRID	17320	VIVIENDA	01/07/2023
789	CALLE DE LAS ROSAS 3	MADRID	MADRID	7753	VIVIENDA	01/07/2023
790	CALLE PUERTO DE LOS LEONES 8	MADRID	MADRID	12721	VIVIENDA	01/07/2023

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	F.R	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
791	CAMINO DEL PATO 12	MÁLAGA	MÁLAGA	5143	VIVIENDA	01/07/2023
792	CALLE ERESMA 8	MÁLAGA	MÁLAGA	24902	VIVIENDA	01/07/2023
793	CALLE MIGUEL HERNÁNDEZ 28	MURCIA	MURCIA	27641	VIVIENDA	01/07/2023
794	CALLE MIGUEL HERNÁNDEZ 28	MURCIA	MURCIA	27635	GARAJE Y TRASTERO	01/07/2023
795	CALLE MARQUÉS DE SANTILLANA 52	MURCIA	MURCIA	8726	VIVIENDA	01/07/2023
796	CALLE SAN ROSENDO 2	MURCIA	MURCIA	7693	VIVIENDA	01/07/2023
797	CALLE ATALAYA, 3	SEVILLA	SEVILLA	14260	VIVIENDA	01/07/2023
798	CALLE CAMINO VIEJO 7	TOLEDO	TOLEDO	726	VIVIENDA	01/07/2023
799	CALLE BAILÉN 41	VALENCIA	VALENCIA	4003	VIVIENDA	01/07/2023
800	CALLE PROGRÉS 49	VALENCIA	VALENCIA	13015	VIVIENDA	01/07/2023
801	CALLE VALL D'ALBAIDA 33	VALENCIA	VALENCIA	71895	VIVIENDA	01/07/2023
802	CALLE JAUME BALMES 32	VALENCIA	VALENCIA	9487	VIVIENDA	01/07/2023
803	CALLE CAMÍ REIAL 29	VALENCIA	VALENCIA	19322	VIVIENDA	01/07/2023
804	CALLE ACTOR MAURI 1	VALENCIA	VALENCIA	45160	VIVIENDA	01/07/2023
805	CALLE ÁLVAREZ SOTOMAYOR 2	VALENCIA	VALENCIA		VIVIENDA	01/07/2023
806	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8052	VIVIENDA	04/02/2025
807	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8053	VIVIENDA	04/02/2025
808	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8056	VIVIENDA	04/02/2025
809	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8057	VIVIENDA	04/02/2025
810	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8058	VIVIENDA	04/02/2025
811	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8060	VIVIENDA	04/02/2025
812	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8061	VIVIENDA	04/02/2025
813	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8062	VIVIENDA	04/02/2025
814	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8065	VIVIENDA	04/02/2025
815	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8067	VIVIENDA	04/02/2025
816	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8069	VIVIENDA	04/02/2025
817	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8070	VIVIENDA	04/02/2025
818	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8076	VIVIENDA	04/02/2025
819	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8079	VIVIENDA	04/02/2025
820	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8013	GARAJE	04/02/2025
821	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8014	GARAJE	04/02/2025
822	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8015	GARAJE	04/02/2025
823	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8016	GARAJE	04/02/2025
824	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8017	GARAJE	04/02/2025
825	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8018	GARAJE	04/02/2025
826	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8019	GARAJE	04/02/2025
827	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8021	GARAJE	04/02/2025
828	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8027	GARAJE	04/02/2025
829	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	2028	GARAJE	04/02/2025
830	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8030	GARAJE	04/02/2025
831	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8031	GARAJE	04/02/2025
832	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8032	GARAJE	04/02/2025
833	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8033	GARAJE	04/02/2025
834	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8034	GARAJE	04/02/2025
835	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8035	GARAJE	04/02/2025
836	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8036	GARAJE	04/02/2025
837	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8037	GARAJE	04/02/2025
838	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8038	GARAJE	04/02/2025
839	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8039	GARAJE	04/02/2025
840	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8040	GARAJE	04/02/2025
841	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8041	GARAJE	04/02/2025
842	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8042	GARAJE	04/02/2025
843	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8043	GARAJE	04/02/2025
844	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8044	GARAJE	04/02/2025
845	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8045	GARAJE	04/02/2025
846	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8046	GARAJE	04/02/2025
847	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8047	GARAJE	04/02/2025
848	CL MADRID Nº 1	CAMARENA (TOLEDO)	TOLEDO	8050	GARAJE	04/02/2025
849	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1387	VIVIENDA	16/02/2017
850	E. CL JULIAN GAYARRE Nº 2	MARCILLA (NAVARRA)	TAFALLA	5681	VIVIENDA	16/02/2017
851	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1375	VIVIENDA	16/02/2017
852	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1368	VIVIENDA	16/02/2017
853	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1413	GARAJE	16/02/2017
854	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1394	LOCAL	16/02/2017
855	E. PZ PALMIRA Nº 1	CASTEJÓN (NAVARRA)	TUDELA Nº 1	3232	VIVIENDA	16/02/2017
857	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1380	VIVIENDA	16/02/2017
858	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38356	GARAJE	16/02/2017
859	E. CL SANTORCAZ, Nº 7	CASCANTE (NAVARRA)	TUDELA Nº 2	14105	VIVIENDA	16/02/2017
860	E. PZ PALMIRA Nº 1	CASTEJÓN (NAVARRA)	TUDELA Nº 1	3228	VIVIENDA	16/02/2017
861	E. PZ PALMIRA Nº 1	CASTEJÓN (NAVARRA)	TUDELA Nº 1	3235	VIVIENDA	16/02/2017

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	F.R	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
862	E. PZ PALMIRA Nº 1	CASTEJÓN (NAVARRA)	TUDELA Nº 1	3236	VIVIENDA	16/02/2017
863	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1432	GARAJE	16/02/2017
864	E. CL BÀRDENAS REALES; CL BARRANCO DEL SALADO Y CL FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6444	VIVIENDA	16/02/2017
865	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1385	VIVIENDA	16/02/2017
866	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38382	VIVIENDA	16/02/2017
867	E. TRAVESIA MARÍA JESÚS LOS ARCOS, Nº 14; 40; 42	CARCAR (NAVARRA)	ESTELLA - LIZARRA Nº 2	7013	VIVIENDA	16/02/2017
868	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38360	GARAJE	16/02/2017
869	E. CL BÀRDENAS REALES; CL BARRANCO DEL SALADO Y CL FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6445	VIVIENDA	16/02/2017
870	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38366	GARAJE	16/02/2017
871	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1405	GARAJE	16/02/2017
872	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1419	GARAJE	16/02/2017
873	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1424	GARAJE	16/02/2017
874	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1406	GARAJE	16/02/2017
875	E. CL JULIAN GAYARRE Nº 2	MARCILLA (NAVARRA)	TAFALLA	5686	VIVIENDA	16/02/2017
876	E. CL SANTORCAZ, Nº 7	CASCANTE (NAVARRA)	TUDELA Nº 2	14106	VIVIENDA	16/02/2017
877	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1431	GARAJE	16/02/2017
878	E. CL BÀRDENAS REALES; CL BARRANCO DEL SALADO Y CL FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6446	VIVIENDA	16/02/2017
879	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38378	LOCAL	16/02/2017
880	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1434	GARAJE	16/02/2017
881	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38418	LOCAL	16/02/2017
882	E. CL BÀRDENAS REALES; CL BARRANCO DEL SALADO Y CL FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6454	VIVIENDA	16/02/2017
883	E. CL BÀRDENAS REALES; CL BARRANCO DEL SALADO Y CL FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6448	VIVIENDA	16/02/2017
884	E. CL BÀRDENAS REALES; CL BARRANCO DEL SALADO Y CL FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6458	VIVIENDA	16/02/2017
885	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38392	VIVIENDA	16/02/2017
886	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1414	GARAJE	16/02/2017
887	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1378	VIVIENDA	16/02/2017
888	E. PZ PALMIRA Nº 1	CASTEJÓN (NAVARRA)	TUDELA Nº 1	3230	VIVIENDA	16/02/2017
889	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38374	GARAJE	16/02/2017
890	E. CL BÀRDENAS REALES; CL BARRANCO DEL SALADO Y CL FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6449	VIVIENDA	16/02/2017
891	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38408	VIVIENDA	16/02/2017
892	E. PZ PALMIRA Nº 1	CASTEJÓN (NAVARRA)	TUDELA Nº 1	3226	VIVIENDA	16/02/2017
893	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1367	VIVIENDA	16/02/2017
894	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1366	VIVIENDA	16/02/2017
895	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1407	GARAJE	16/02/2017
896	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1422	GARAJE	16/02/2017
897	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1372	VIVIENDA	16/02/2017
898	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38404	VIVIENDA	16/02/2017
899	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1377	VIVIENDA	16/02/2017
900	E. CL SANTORCAZ, Nº 7	CASCANTE (NAVARRA)	TUDELA Nº 2	14104	VIVIENDA	16/02/2017
901	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38384	VIVIENDA	16/02/2017
902	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38396	VIVIENDA	16/02/2017
903	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38364	GARAJE	16/02/2017
904	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38358	GARAJE	16/02/2017
905	E. CL SANTORCAZ, Nº 7	CASCANTE (NAVARRA)	TUDELA Nº 2	14102	VIVIENDA	16/02/2017
906	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38410	VIVIENDA	16/02/2017
907	E. CL BÀRDENAS REALES; CL BARRANCO DEL SALADO Y CL FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6452	VIVIENDA	16/02/2017
908	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1370	VIVIENDA	16/02/2017
909	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1410	GARAJE	16/02/2017
910	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1391	LOCAL	16/02/2017
911	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1384	VIVIENDA	16/02/2017
912	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1365	VIVIENDA	16/02/2017
913	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1402	LOCAL	16/02/2017
914	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38362	GARAJE	16/02/2017
915	E. TRAVESIA MARÍA JESÚS LOS ARCOS, Nº 14; 40; 42	CARCAR (NAVARRA)	ESTELLA - LIZARRA Nº 1	7006	VIVIENDA	16/02/2017
916	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38348	GARAJE	16/02/2017
917	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1397	LOCAL	16/02/2017
918	E. CL SANTORCAZ, Nº 7	CASCANTE (NAVARRA)	TUDELA Nº 2	14100	VIVIENDA	16/02/2017
919	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1427	GARAJE	16/02/2017
920	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38354	GARAJE	16/02/2017
921	E. PZ PALMIRA Nº 1	CASTEJÓN (NAVARRA)	TUDELA Nº 1	3234	VIVIENDA	16/02/2017
922	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1412	GARAJE	16/02/2017
923	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1403	LOCAL	16/02/2017
924	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38376	GARAJE	16/02/2017
925	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1401	LOCAL	16/02/2017
926	E. CL BÀRDENAS REALES; CL BARRANCO DEL SALADO Y CL FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6453	VIVIENDA	16/02/2017
927	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1435	GARAJE	16/02/2017

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	F.R	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
928	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1381	VIVIENDA	16/02/2017
929	E. CL JULIAN GAYARRE Nº 2	MARCILLA (NAVARRA)	TAFALLA	5685	VIVIENDA	16/02/2017
930	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1430	GARAJE	16/02/2017
931	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1386	VIVIENDA	16/02/2017
932	E. CL BÀRDENAS REALES; CL. BARRANCO DEL SALADO Y CL. FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6455	VIVIENDA	16/02/2017
933	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38432	VIVIENDA	16/02/2017
934	E. CL BÀRDENAS REALES; CL. BARRANCO DEL SALADO Y CL. FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6450	VIVIENDA	16/02/2017
935	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1420	GARAJE	16/02/2017
936	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1359	VIVIENDA	16/02/2017
937	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1428	GARAJE	16/02/2017
938	E. PZ PALMIRA Nº 1	CASTEJÓN (NAVARRA)	TUDELA Nº 1	3227	VIVIENDA	16/02/2017
939	E. CL BÀRDENAS REALES; CL. BARRANCO DEL SALADO Y CL. FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6460	VIVIENDA	16/02/2017
940	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1388	VIVIENDA	16/02/2017
941	E. PZ PALMIRA Nº 1	CASTEJÓN (NAVARRA)	TUDELA Nº 1	3229	VIVIENDA	16/02/2017
942	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1364	VIVIENDA	16/02/2017
943	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1436	GARAJE	16/02/2017
944	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1423	GARAJE	16/02/2017
945	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1389	VIVIENDA	16/02/2017
946	E. PZ PALMIRA Nº 1	CASTEJÓN (NAVARRA)	TUDELA Nº 1	3233	VIVIENDA	16/02/2017
947	E. CL SANTORCAZ, Nº 7	CASCANTE (NAVARRA)	TUDELA Nº 2	14103	VIVIENDA	16/02/2017
948	E. CL BÀRDENAS REALES; CL. BARRANCO DEL SALADO Y CL. FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6456	VIVIENDA	16/02/2017
949	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1396	LOCAL	16/02/2017
950	E. PZ PALMIRA Nº 1	CASTEJÓN (NAVARRA)	TUDELA Nº 1	3231	VIVIENDA	16/02/2017
951	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1399	LOCAL	16/02/2017
952	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1415	GARAJE	16/02/2017
953	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1433	GARAJE	16/02/2017
954	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1379	VIVIENDA	16/02/2017
955	E. CL BÀRDENAS REALES; CL. BARRANCO DEL SALADO Y CL. FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6451	VIVIENDA	16/02/2017
956	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1376	VIVIENDA	16/02/2017
957	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38368	GARAJE	16/02/2017
958	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1398	LOCAL	16/02/2017
959	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1425	GARAJE	16/02/2017
960	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1382	VIVIENDA	16/02/2017
961	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1421	GARAJE	16/02/2017
962	E. CL JULIAN GAYARRE Nº 2	MARCILLA (NAVARRA)	TAFALLA	5679	VIVIENDA	16/02/2017
963	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1418	GARAJE	16/02/2017
964	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1392	LOCAL	16/02/2017
965	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1429	GARAJE	16/02/2017
966	E. CL SANTORCAZ, Nº 7	CASCANTE (NAVARRA)	TUDELA Nº 2	14101	VIVIENDA	16/02/2017
967	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1408	GARAJE	16/02/2017
968	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1360	VIVIENDA	16/02/2017
969	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1400	LOCAL	16/02/2017
970	E. CL BÀRDENAS REALES; CL. BARRANCO DEL SALADO Y CL. FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6459	VIVIENDA	16/02/2017
971	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1383	VIVIENDA	16/02/2017
972	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1369	VIVIENDA	16/02/2017
973	E. CL JULIAN GAYARRE Nº 2	MARCILLA (NAVARRA)	TAFALLA	5680	VIVIENDA	16/02/2017
974	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1409	GARAJE	16/02/2017
975	E. CL JULIAN GAYARRE Nº 2	MARCILLA (NAVARRA)	TAFALLA	5683	VIVIENDA	16/02/2017
976	E. CL BÀRDENAS REALES; CL. BARRANCO DEL SALADO Y CL. FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6447	VIVIENDA	16/02/2017
977	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1390	LOCAL	16/02/2017
978	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38370	GARAJE	16/02/2017
979	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1416	GARAJE	16/02/2017
980	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1395	LOCAL	16/02/2017
981	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1358	VIVIENDA	16/02/2017
982	E. CL SANTORCAZ, Nº 7	CASCANTE (NAVARRA)	TUDELA Nº 2	14099	VIVIENDA	16/02/2017
983	E. CL JULIAN GAYARRE Nº 2	MARCILLA (NAVARRA)	TAFALLA	5684	VIVIENDA	16/02/2017
984	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1361	VIVIENDA	16/02/2017
985	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1363	VIVIENDA	16/02/2017
986	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1417	GARAJE	16/02/2017
987	E. CL BÀRDENAS REALES; CL. BARRANCO DEL SALADO Y CL. FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6461	VIVIENDA	16/02/2017
988	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1371	VIVIENDA	16/02/2017
989	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1404	GARAJE	16/02/2017
990	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1437	GARAJE	16/02/2017
991	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38350	GARAJE	16/02/2017
992	E. CL JULIAN GAYARRE Nº 2	MARCILLA (NAVARRA)	TAFALLA	5682	VIVIENDA	16/02/2017
993	E. PZ PALMIRA Nº 1	CASTEJÓN (NAVARRA)	TUDELA Nº 1	3237	VIVIENDA	16/02/2017
994	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL. PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1426	GARAJE	16/02/2017

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	DATOS REGISTRO PROPIEDAD	F.R	TIPO ACTIVO	FECHA COMPRA
995	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1374	VIVIENDA	16/02/2017
996	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1393	LOCAL	16/02/2017
997	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1373	VIVIENDA	16/02/2017
998	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38372	GARAJE	16/02/2017
999	E. CL BÁRDENAS REALES; CL BARRANCO DEL SALADO Y CL FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6462	VIVIENDA	16/02/2017
1000	E. CL BÁRDENAS REALES; CL BARRANCO DEL SALADO Y CL FERIAL	CAPARROSO (NAVARRA)	TAFALLA	6457	VIVIENDA	16/02/2017
1001	E. TRAVESIA MARÍA JESÚS LOS ARCOS, Nº 14; 40; 42	CARCAR (NAVARRA)	ESTELLA - LIZARRA Nº 3	7014	VIVIENDA	16/02/2017
1002	E. AV. PUIG NEGRE 2 y 4.; CL PONENT 10 y 12	FORALLAC (GIRONA)	LA BISBAL D'EMPORDÀ	1362	VIVIENDA	16/02/2017
1003	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38352	GARAJE	16/02/2017
1004	E. RUA CAMIÑO DE FERRO Nº 4 - 36003 PONTEVEDRA	PONTEVEDRA (GALICIA)	PONTEVEDRA Nº 1	66390	VIVIENDA	16/02/2017
1005	E. RUA CAMIÑO DE FERRO Nº 4 - 36003 PONTEVEDRA	PONTEVEDRA (GALICIA)	PONTEVEDRA Nº 1	66215	GARAJE	16/02/2017
1006	E. RUA CAMIÑO DE FERRO Nº 4 - 36003 PONTEVEDRA	PONTEVEDRA (GALICIA)	PONTEVEDRA Nº 1	66251	TRASTERO	16/02/2017
1007	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38400	VIVIENDA	16/02/2017
1008	E. CL VOLTIO Nº 2 - 41006 SEVILLA	SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA Nº 16	38442	VIVIENDA	16/02/2017

# INFORME DE GESTIÓN DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



## Informe de gestión consolidado del ejercicio 2025

### 1. Estructura organizativa y funcionamiento

Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad Dominante” o “Ktesios”) se constituyó en España el 21 de marzo de 2019 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. La Sociedad comunicó con fecha 25 de septiembre de 2019 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario con efecto retroactivo desde su constitución el 21 de marzo de 2019.

El 30 de marzo de 2023 la Junta General Ordinaria de Accionistas, acordó solicitar el dual Listing de las acciones y, por tanto, la admisión a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad en BME Growth de BME MTF Equity de Madrid. El día 4 de mayo de 2023 fue el primer día en que las acciones de la Sociedad fueron negociadas en dicho sistema multilateral de negociación. El precio de referencia fue establecido en 14,50 euros por acción.

Por último, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de marzo de 2023, acordó asimismo solicitar la exclusión voluntaria de negociación de las acciones en Euronext Access Lisboa una vez fuera obtenido el listing de las acciones de la Sociedad en BME Growth. Se hace constar expresamente que, en cumplimiento del artículo 44 de los Estatutos Sociales, la solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad en EURONEXT ACCESS LISBOA estuvo respaldada por la totalidad de los accionistas. A tales efectos, el Consejo de Administración del Regulador portugués acordó con fecha 21 de junio de 2023 acceder a la solicitud de la Sociedad para la exclusión voluntaria de cotización de las acciones de Ktesios del mercado multilateral de negociación Euronext Access Lisboa. La fecha de exclusión de Euronext se produjo con fecha 23 de junio de 2023.

La capitalización bursátil de Ktesios a 31 de diciembre de 2025 se situó en 38,5 millones de euros y sus acciones cotizaban a un valor por acción de 20,0 euros, un NAV de 49,2 millones de euros. De acuerdo con un informe de valoración realizado por GESVALT, la valoración de la Compañía asciende, actualmente, utilizando el método del triple NAV a 52.380.931 euros, el triple NAV por acción es de 27,21 euros. A 31 de diciembre de 2024 la capitalización bursátil se situaba en 32,9 millones de euros con un NAV de 46,3 millones de euros.

El Consejo de Administración de Ktesios, el cual está compuesto por tres consejeros, desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas principalmente en los Estatutos Sociales y atendiendo a los principios bien conocidos de buenas prácticas empresariales. El Consejo de Administración es el que ejerce las funciones de supervisión y control de las actividades de la Sociedad, además de todas las competencias de buen gobierno corporativo y el cumplimiento de todos los requisitos legales y regulatorios para mantener la condición de SOCIMI de Ktesios.

Al 30 de junio de 2025, fue la primera vez en la que el Grupo presentó estados financieros consolidados (en este caso intermedios), ya que la fecha de constitución del grupo y la de cierre del período eran coincidentes. MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad Dependiente” o “MISTRAL”), se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 23 de septiembre de 2016 mediante escritura pública otorgada ante la notaría de Madrid de Dña. Lucía María Serrano de Haro Martínez. La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en Tomo 35.048, Folio 180, Sección 8, Hoja M-630.349, siendo el Número de Identificación Fiscal el A-87649042.

Con fecha 7 de mayo de 2025, Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, será referida como “KTESIOS”), comunicó al mercado la presentación de una oferta vinculante en la adquisición de acciones de la sociedad “MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.” (en adelante, será referida como “MISTRAL”), sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en C/ Sagasta 15, 7 Izq, 28004 - Madrid, titular del CIF número A-87.649.042. El 11 de junio de 2025 y, como consecuencia de un proceso de Due Diligence favorable, la Junta General de Accionistas de KTESIOS aprobó la formulación de una oferta voluntaria de la adquisición de la totalidad de las acciones de Mistral dirigida a todos sus accionistas. Esta oferta se comunicó al mercado el mismo 11 de junio de 2025.

# INFORME DE GESTIÓN DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



El 26 de junio de 2025, una vez finalizado el plazo de aceptación de la oferta voluntaria de la adquisición de la totalidad de las acciones, Ktesios comunicó al mercado que el resultado a la fecha había sido del 100% de aceptación de los accionistas de MISTRAL. El 98,71% había aceptado la opción 1 (a 0,978 €/acción) con el pago del 20% a la aceptación de la Oferta y solo 3 accionistas minoristas habían aceptado la opción 2 (a 0,875 €/acción) con el pago del 100% a la aceptación de la Oferta. De forma inmediata a la publicación de comunicación, se iniciaron los procesos de liquidación, de acuerdo con el procedimiento establecido en la Circular 5/2020 de BME MTF EQUITY sobre Normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF EQUITY. Así, se comunicó que con fecha 26 de junio de 2025 que se había procedido a realizar el pago a la entidad agente de Valores, Sociedad de Valores, S.A. del importe del precio de la opción 1 y de la opción 2 correspondiente a la aceptación de la Oferta, es decir un importe total igual a 2.210.588,35 euros.

En la Junta General de Accionista de fecha 30 de junio de 2025 se tomó el control de la Sociedad por parte de KTESIOS adoptando las siguientes decisiones:

- Revocar el Órgano de Administración que había estado vigente hasta entonces y nombrar a un Administrador Único, D. Henry Noel Gallego Grajales.
- Trasladar el domicilio social y fiscal de la Sociedad a la C/Sagasta nº 15, 7º Izda., 28004 Madrid.
- Nombramiento de RKS Asset Management como sociedad gestora integral de la Sociedad.
- Excluir a la Sociedad del sistema de cotización en BME Growth, pero manteniendo el Régimen SOCIMI.

## 2. Evolución y resultado de los negocios

En 2025, el Grupo ha consolidado su crecimiento que impulsó en 2024, en gran parte por su fusión con QPQ. Además, la Sociedad Dominante completó la adquisición del 100% de las acciones de "MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A." el 26 de junio de 2025.

La Sociedad Dominante está enfocada en invertir en localidades non-prime con una microeconomía favorable, combinando alta rentabilidad, bajo riesgo e impacto social.

La actividad principal de la Sociedad Dependiente continúa siendo la adquisición, tenencia y explotación en arrendamiento de activos inmobiliarios de naturaleza urbana, así como la gestión activa de su cartera inmobiliaria mediante rotación selectiva de activos.

En 2025, el mercado del alquiler asequible en España ha mostrado varias tendencias importantes:

1. **Aumento de la Demanda:** La demanda de alquileres asequibles ha seguido creciendo, especialmente en las grandes ciudades como Madrid y Barcelona, debido a la dificultad de acceso a la vivienda en propiedad.
2. **Escasez de Oferta:** La oferta de viviendas asequibles ha sido limitada, lo que ha llevado a un aumento de los precios. La escasez de oferta sigue siendo uno de los principales retos del sector.
3. **Incremento de Precios:** Los precios del alquiler han continuado su tendencia al alza. El precio medio del alquiler residencial en España se situó en 14,7 €/m<sup>2</sup>/mes al cierre de 2025, lo que supone un incremento interanual del 8,5% respecto al cierre de 2024.
4. **Inversión en Vivienda Asequible:** Ha habido un interés creciente por parte de los inversores en el segmento de la vivienda asequible, lo que ha llevado a un aumento en la inversión en este tipo de activos.

En resumen, el mercado del alquiler asequible en España en 2025 ha estado marcado por una alta demanda, una oferta limitada y un aumento de precios, lo que ha generado desafíos tanto para inquilinos como para propietarios.

En este sentido y a pesar de las dificultades por las que atraviesa el sector, el Grupo sigue ganando fuerza y robusteciendo su modelo de negocio, que es precisamente ofertar el acceso a una vivienda digna y asequible en todo el territorio nacional.

El valor de los inmuebles del Grupo, según evaluación de experto independiente siguiendo los criterios RICS, es de 78 millones de euros.

# INFORME DE GESTIÓN DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



La evolución de la Sociedad Dominante pasa por una estrategia basada en:

- Crecimiento futuro mediante la adquisición de nuevos lotes de inmuebles. Estas adquisiciones serán sufragadas con recursos procedentes de ampliaciones de capital y financiaciones hipotecarias.
- Explotación de los inmuebles en alquiler.
- Rotación orgánica de ciertos activos inmobiliarios.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad Dependiente ha continuado con la estrategia iniciada en ejercicios anteriores basada en optimizar la rentabilidad de los activos en explotación, mejorar la gestión operativa de los inmuebles y ejecutar desinversiones selectivas cuando las condiciones de mercado lo permiten.

### 3. Riesgos

El Grupo tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

#### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría el Grupo en el caso de que alguna contraparte incumpliese en sus obligaciones contractuales de pago con la misma.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad Dominante tuvo una tasa de impago de alquileres del 7,9% (8,2% en el ejercicio 2024). La tasa de impago de la Sociedad dependiente es muy poco significativa, ya que las viviendas localizadas en Navarra están subvencionadas por el Gobierno Foral y el resto de viviendas tienen seguro de impago.

No obstante, 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, los costes de desahucio (con un máximo de 3.000 euros) y hasta 3.000 euros por vandalización. Por ello, se está pendiente de recibir varias indemnizaciones de la compañía de seguros de impago de rentas. La Sociedad ha ampliado la cobertura del seguro de impago a 36 meses durante el ejercicio 2025.

Con respecto a las posiciones financieras, la política del Grupo consiste en mantener su tesorería en entidades financieras de reconocido prestigio.

#### Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que el Grupo no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado, salvo un total de 62.700 euros por obligaciones vinculadas a una de las financiaciones hipotecarias (mismo importe que a 31 de diciembre de 2024) y a 156.564,67 euros depositados en una cuenta garante de los requisitos de liquidez exigidos para operar en el sistema multilateral de negociación BME Growth de BME MTF Equity de Madrid.

#### Riesgo de tipo de interés

El Grupo mitiga el riesgo de tipo de interés contratando financiaciones a tipo fijo. Si bien, la financiación obtenida del Deutsche Bank es a tipo variable, ya que el tipo de interés fijo hubiera sido bastante más costoso para la Sociedad en el momento actual. Los administradores monitorizan las variaciones de los tipos de interés variable para poder anticiparse a posibles subidas que impacten a la Sociedad Dominante.

# INFORME DE GESTIÓN DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



## Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no está expuesto ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en euro que es su moneda funcional y de presentación.

## Riesgo fiscal

La Sociedad Dominante se acogió durante el ejercicio 2019 al régimen fiscal especial de SOCIMI, la Sociedad Dependiente lo hizo en el ejercicio 2016. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, del 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario", las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, a distribuir el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que los socios no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el órgano de administración que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs. Sin embargo, esta distribución de resultados, en consonancia con lo requerido por la Ley de SOCIMIs, es política de la Sociedad a tal punto que está incluido en los Estatutos Sociales.

En opinión del Consejo de Administración, la Sociedad tiene mitigados los riesgos de no cumplimiento para tributación en el régimen especial de SOCIMIs hasta niveles aceptables.

## 4. Investigación y desarrollo

El Grupo no ha realizado durante el ejercicio 2025, ni durante el ejercicio anterior actividades de Investigación y Desarrollo.

## 5. Evolución bursátil

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante se encuentran admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación BME GROWTH de BME MTF Equity de Madrid desde el 4 de mayo de 2023.

El precio de la acción de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2025 era de 20,0 euros. A 31 de diciembre de 2024 era de 17,1 euros.

La Sociedad Dependiente fue excluida de cotización con fecha 30 de junio de 2025.

## 6. Acciones propias

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante posee un total de 17.538 acciones en autocartera lo que representa un 0,91% del capital social total.

## 7. El equipo de gestión

La gestión integral del Grupo está delegada en RKS-AM, un operador especializado en la gestión de la vivienda asequible. Se compone de un equipo de profesionales especializados, con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario, financiero, valoración, gestión de activos y mercados de capitales.

## 8. Periodo medio de pago a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación

# INFORME DE GESTIÓN DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025



un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes de la Sociedad Dominante:

	2025
Periodo medio de pago a proveedores (días)	16
Ratio de operaciones pagadas (días)	14
Ratio de operaciones pendientes de pago (días)	100
Total pagos realizados (euros)	1.304.516,96
Total pagos pendientes (euros)	20.726,44
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal (euros)	1.299.341,16
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	5.804
Número de facturas pagadas	5.964
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	97%

## 9. Hechos Posteriores

Además de los hechos posteriores indicados en la memoria consolidada, a juicio de los Administradores, no se han producido más hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2025 que puedan tener incidencia sobre el presente informe de gestión.

## 10. Perspectivas para el ejercicio 2026

Para el año 2026, el Grupo tiene perspectivas prometedoras, impulsadas por su estrategia de crecimiento y consolidación en el mercado del alquiler asequible.

- **Expansión y Consolidación:** del Grupo sigue buscando colaborar con iniciativas para mejorar la regulación, impulsar la vivienda asequible y reforzar la seguridad jurídica del sector.
- **Crecimiento de la Cartera:** Se espera que la cartera continúe creciendo (de manera orgánica e inorgánica), especialmente en zonas non-prime, donde la empresa está especializada en rehabilitar viviendas para convertirlas en asequibles.
- **Inversión y Rentabilidad:** del Grupo planea seguir atrayendo inversores institucionales, lo que fortalecerá su capacidad de inversión y mejorará la rentabilidad de sus activos.
- **Innovación y Sostenibilidad:** la Sociedad Dominante está comprometida con la creación de un mercado de alquiler más accesible, profesional y sostenible, lo que incluye la rehabilitación de viviendas y la implementación de prácticas sostenibles.

En resumen, el Grupo está bien posicionado para continuar su crecimiento y consolidación en el mercado del alquiler asequible en 2026, con un enfoque en la expansión de su cartera, la atracción de inversiones y la promoción de la sostenibilidad.

Tras la integración en el grupo Ktesios, la estrategia futura de la Sociedad Dependiente se centrará en la gestión eficiente de los activos inmobiliarios existentes, la optimización de la ocupación y rentabilidad de los inmuebles y la ejecución de desinversiones selectivas cuando las condiciones de mercado lo permitan.

**HOJA DE FIRMAS DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



El 31 de marzo de 2026, el Consejo de Administración de KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A., procede a formular las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025, las cuales vienen constituidas por los documentos que se adjuntan a este escrito.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

**DON HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES  
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, sweeping initial 'G' followed by the name 'Vicente Roca Pérez' in a cursive script.

**DON GONZALO VICENTE ROCA PÉREZ  
CONSEJERO**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

**DOÑA XANA MUÑIZ VÁZQUEZ  
CONSEJERA**